



## **Besluit van 25 november 2022, nr. 2022002561 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Maasdriel krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt)**

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 Maasdriel (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 14 oktober 2021, zaaknummer 155029 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel hebben bij brief van 21 december 2021, kenmerk 155029 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel hebben bij e-mail van 18 maart 2022 de onteigeningsstukken aangevuld en deels gewijzigd.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 14 oktober 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Maasdriel en nog niet onherroepelijk. Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Groen, Water, Wonen, Verkeer-Verblijfsgebied en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie toegekend.

### *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 21 april 2022 tot en met 1 juni 2022 in de gemeente Maasdriel en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Maasdriel van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 20 april 2022 openbaar kennisgegeven in het Gemeenteblad.

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*

In de Regionale Woonagenda Rivierenland 2021–2030, die door het college van Maasdriel op



3 november 2020 is vastgesteld, is bepaald dat er in Maasdriel tussen de 700 à 1.250 woningen zullen moeten worden gebouwd om te kunnen voorzien in de geprognostiseerde vraag naar nieuwe woningen voor de komende tien jaar. Met de bouw van deze aantallen woningen pakt de gemeente het woningtekort aan. Deze woningbouwopgave is vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken tussen woningcorporaties, huurdersverenigingen en gemeenten.

Omdat de druk op de woningmarkt de laatste jaren steeds groter is geworden, heeft de gemeenteraad van Maasdriel op 10 december 2020 het geactualiseerde Woningbouwprogramma 2021–2030 vastgesteld. Het geactualiseerde programma heeft tot doel de woningbouwproductie, die de laatste vijf jaar voortdurend is toegenomen, op gang te houden en indien mogelijk te versnellen.

Het woningbouwprogramma 2021–2030 vormt de basis voor het faciliteren van nieuwbouw van woningen. Zo kan volgens het programma invulling worden gegeven aan de woningbehoefte in de verschillende dorpskernen van Maasdriel, waaronder de woningbouwontwikkeling Kerkdriel Noord. Het eerste deel, de Kersenbuurt, bevindt zich in de afrondende fase. De Paddenstoelenbuurt vormt de tweede fase en tevens de afronding van de ontwikkeling. Voor deze tweede fase geldt dat gewijzigde inzichten in de woningbouwopgave en de verwerving van enkele percelen ertoe hebben geleid dat hiervoor een alternatief stedenbouwkundig plan is ontwikkeld.

Op 12 december 2019 heeft de gemeente het Masterplan Paddenstoelenbuurt vastgesteld. Dit Masterplan vormt de basis voor het bestemmingsplan uit 2021 dat de planologische grondslag vormt voor deze onteigening. Het bestemmingsplan maakt de bouw van in totaal 177 woningen mogelijk.

De te onteigenen gronden worden nu gebruikt als landbouwgrond, een woning met tuin en erf, en een warenhuis (kas) met erf. Op de te onteigenen gronden zijn sociale huurwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, hoek- en tussenwoningen en vrijstaande woningen voorzien.

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, de verkaveling als opgenomen in het Masterplan als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Voor het gebied is een exploitatieplan vastgesteld. Dat betekent dat de realisatie van het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) 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 Maasdriel 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 eind 2022 wordt begonnen met de realisatie, dat wil zeggen de aanbesteding van de werken. Daarna zullen in 2024 de gronden bouwrijp worden gemaakt en daarna start de bouw. Dit moet in 2027 geheel zijn afgerond. 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:

1. J.H.M. Ackermans, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamant 1
2. M.A.M. Ackermans, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 2, verder te noemen: reclamante 2, en
3. De erven van W.J.C.M. Ackermans, zijnde J.H.M. Ackermans en M.A.M. Ackermans, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 3, verder te noemen: reclamanten 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 21 juni 2022 te Kerkdriel gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.



## *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze*

Wij hebben, hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen, samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze gegeven.

### *De zienswijze van reclamanten 1,2 en 3*

Reclamanten zijn van mening dat in het ontwerp onteigeningsbesluit omissies staan, de vereiste noodzaak tot onteigening ontbreekt en het publiek belang ontbreekt, er geen serieus minnelijk overleg is gevoerd en sprake is van strijd met het recht. Reclamanten voeren hiertoe het volgende aan:

#### 1.1

Reclamanten brengen naar voren dat in het ontwerp onteigeningsbesluit omissies staan. De te onteigenen gronden zouden worden gebruikt als warenhuis met erf. Dat is niet het geval. In het ontwerp onteigeningsbesluit zijn een opschortende en ontbindende voorwaarde opgenomen aangaande het wel of niet onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Volgens reclamanten moeten deze voorwaarden ook zijn gericht op het exploitatieplan. Indien het bestemmingsplan in stand blijft, maar het exploitatieplan wordt vernietigd, dient te zijn gewaarborgd dat verzoeker niet tot dagvaarding kan overgaan en ook dat het aanwijzingsbesluit vervalt. Verzoeker heeft twee personen ten onrechte als belanghebbende aangemerkt. Verzoeker heeft meerdere keren brieven gericht aan mevrouw A.H.M. Ackermans-Van Kessel (de moeder van reclamanten, overleden in 2017) in plaats van aan mevrouw M.A.M. Ackermans. Daarnaast is de heer W.J.T. van de Pol, echtgenoot van M.A.M. Ackermans aangeschreven. Hij is echter mede-eigenaar noch belanghebbende.

#### Ad 1.1

Met betrekking tot de opmerking dat de te onteigenen gronden niet als warenhuis met erf worden gebruikt merken Wij op dat onder een warenhuis in dit geval een (glazen) kas wordt bedoeld. Op het perceel van reclamante 2 stonden dergelijke kassen, maar die zijn enige tijd geleden gesloopt. Van een omissie is dus geen sprake.

Over de opschortende en ontbindende voorwaarde die ook zou moeten gelden voor het al dan niet in stand blijven van het exploitatieplan overwegen Wij het volgende. Het onteigeningsverzoek betreft in dit geval een onteigening ex artikel 77, eerste lid, onder 1 van de onteigeningswet ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt een regeling gegeven voor de bestemming van de daarin begrepen gronden. Er bestaat dan ook naar Ons oordeel geen aanleiding om aan dit onteigeningsbesluit de voorwaarde te verbinden dat ook het exploitatieplan onherroepelijk van kracht moet zijn voordat kan worden gestart met de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het exploitatieplan ziet namelijk op de financiële uitvoering (regeling van het kostenverhaal) van het bestemmingsplan. Volledigheidshalve overwegen Wij dat het exploitatieplan en de daaraan verbonden financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in deze administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling staan. Dat moet in de procedure omtrent het bestemmingsplan en/ of het exploitatieplan aan de orde worden gebracht.

Als uitgangspunt voor het aanmerken als belanghebbende in de administratieve onteigeningsprocedure geldt: degene die zakelijke of persoonlijke rechten kan doen gelden op de in een onteigeningsbesluit begrepen gronden of wiens belang rechtstreeks bij een onteigeningsbesluit is betrokken. Ten aanzien van het sturen van brieven aan de overleden mevrouw A.H.M. Ackermans-Van Kessel merken Wij op dat Wij onderschrijven dat het erg vervelend is als aan een overledene brieven worden gezonden. Echter, wat hier ook van zij, de aanbiedingsbrieven zijn aan de juiste recht- en belanghebbenden gezonden. Bovendien is de overledene niet als recht- of belanghebbende op de kadastrale uittreksels, de onteigeningslijst of op de belanghebbendenlijst opgenomen.

Over de vraag in hoeverre de heer W.J.T. van de Pol, echtgenoot van reclamante 2, al dan niet ten onrechte als belanghebbende is aangemerkt, overwegen Wij als volgt. Uit de gegevens van het kadaster blijkt dat reclamante 2 gehuwd is. Ons is het huwelijksregime onbekend. De heer Van de Pol zou daarom een zakelijk recht, bijvoorbeeld het eigendomsrecht, kunnen hebben over de onroerende zaken die bij dit verzoek tot onteigening zijn betrokken. Eerst in de zienswijze heeft reclamante 2 aangegeven dat haar echtgenoot geen mede-eigenaar zou zijn en daarom ten onrechte als belanghebbende zijn aangemerkt. Reclamante onderbouwt dit verder niet. De heer Van de Pol zelf heeft nooit naar verzoeker of Ons een reactie gestuurd over zijn al dan niet rechthebbend zijn. Aanbiedingsbrieven zijn niet naar hem gezonden. Wij overwegen dat reclamante noch haar echtgenoot in hun belangen worden geschaad door het aanmerken van de heer Van de Pol als belanghebbende. Hij is naar Onze mening overeenkomstig de wettelijke bepalingen als (mogelijk) belanghebbende opgenomen in de stukken die ter inzage hebben gelegen.



## 1.2

Volgens reclamanten bestaat er geen noodzaak om de onroerende zaken voor onteigening aan te wijzen, omdat zij zelf het gewenste bestemmingsplan willen realiseren. Daarvoor voeren reclamanten het volgende aan.

Reclamant 1 heeft meerdere keren zijn concrete initiatief tot zelfrealisatie over grondplannummer 1 (perceel 3737) kenbaar gemaakt. Op 15 juni 2020 is er door hem met verzoeker over gesproken. Verzoeker heeft echter aangegeven alleen verder te willen praten, indien het gesprek ook over de plannen voor grondplannummers 2 en 3 gaat. Er moet namelijk een integraal plan voor de ontwikkeling van alle drie de percelen komen. Reclamanten vinden dat deze voorwaarde in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Om het minnelijk overleg niet te frustreren hebben reclamanten toch ingestemd met een vervolggesprek op 28 augustus 2020. Tijdens dat gesprek zijn de plannen door reclamanten nogmaals toegelicht aan verzoeker. Vervolgens geeft verzoeker op 14 september 2020 aan medewerking te willen verlenen aan het zelfrealisatieplan van reclamant 1. Daarop start reclamant 1 een samenwerking met een professionele projectontwikkelaar. Op verzoek van reclamanten stelt verzoeker per e-mail 3 september 2021 voor om een vervolggesprek te houden. Deze e-mail ontbreekt in het logboek. Tijdens dit gesprek is echter niet zoals afgesproken de wethouder aanwezig, maar namens de verzoeker twee grondverwerwers. Er mocht echter niet over zelfrealisatie worden gesproken. Het zelfrealisatieplan van reclamant 1 past volgens reclamant 1 binnen het bestemmingsplan, zodat onteigening niet nodig is om het planologische doel, de aanpak van het woningtekort, te bereiken. Het perceel kan als afzonderlijk van de rest van het plangebied worden beschouwd, waardoor het zich bij uitstek leent voor zelfrealisatie. Reclamant 1 is bereid en in staat de woonbestemming volgens het bestemmingsplan te realiseren en zich te houden aan de eisen van stedenbouw en welstand, zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan. Kostenverhaal is verzekerd via het exploitatieplan.

Reclamante 2 brengt over grondplannummer 2 (perceel 3736) naar voren dat ze sinds 2018 in gesprek is met verzoeker over haar concrete initiatief tot zelfrealisatie. Reclamante 2 wil de agrarische bestemming van de boerderij wijzigen naar wonen en er zelf gaan wonen. Op 5 november 2019 heeft ze hiertoe een principeverzoek ingediend. Dit verzoek is meerdere keren besproken. Verzoeker heeft nooit gereageerd op het principeverzoek. Reclamante 2 stelt vast dat de noodzaak tot onteigening ligt in het bouwen van nieuwe woningen om het woningtekort aan te pakken. Volgens het bestemmingsplan is op haar gronden het bouwen van woningen toegestaan. In het Masterplan is daarvoor een proefverkaveling opgenomen. Volgens dit plan moet de huidige boerderij worden gesloopt en komen daarvoor in de plaats een of twee nieuwe woningen. Verzoeker heeft aangegeven dat ze een andere uitvoering van de bestemming wil dan reclamante 2. Het bestemmingsplan is echter slechts globaal bestemd met alleen een bouwvlak voor acht woningen op de onroerende zaken met grondplannummers 1 en 2. De proefverkaveling uit het Masterplan is dus niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Reclamante 2 wil ook een woning die past in het bestemmingsplan en voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen. Sloop betekent persoonlijk veel voor reclamante 2. De opa van reclamante 2 heeft de boerderij gebouwd en de familie heeft er altijd gewoond. De boerderij is een van de weinige wederopbouwboerderijen die nog bestaan.

### Ad 1.2

Allereerst merken Wij in het algemeen op, dat verzoeker 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 gronden gegeven bestemmingen zelf te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Wij stellen daaraan de eisen dat de grondeigenaar op zijn minst aannemelijk moet maken dat hij over voldoende kennis, kapitaal en expertise beschikt om het plan te kunnen uitvoeren en daarop gerichte plannen moet kunnen overleggen.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt, indien verzoeker een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd, indien verzoeker aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door hem gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is, staat in eerste instantie ter beoordeling van de gemeenteraad. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is, hangt af van de door verzoeker gekozen vorm van planuitvoering. In verband hiermee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van de gewenste vorm van planuitvoering. In het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan, de bijbehorende regels of een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt.

Bij een beoogde zelfrealisatie dient de grondeigenaar zijn plannen terzake tijdig en op een duidelijke



manier aan de gemeente kenbaar te maken. Tijdig houdt in dat het zelfrealisatieverzoek voor de start van de onteigeningsprocedure, te weten het verzoekbesluit ex artikel 78, eerste lid van de onteigeningswet, is voorgelegd aan verzoeker, zodat de gemeenteraad dit verzoek kan meewegen in de afweging van de onteigeningsnoodzaak. Daar staat voor de gemeente de plicht tegenover om in ieder geval vóór de terinzagelegging van het ontwerpraadsbesluit tot onteigening voldoende duidelijkheid te verschaffen over de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering.

In het Masterplan dat door de gemeenteraad van Maasdriel is vastgesteld op 12 december 2019 is het ruimtelijk kader vastgelegd voor de realisatie van de Paddenstoelenbuurt. Dit bevat de uitgangspunten voor de ruimtelijke opzet en invulling van het gebied. Verzoeker wil volgens dit Masterplan een woonwijk met een bepaalde stedenbouwkundige samenhang: een grote groenplek met water in het midden als natuurlijk hart en met groene vertakkingen in oostelijke en westelijke richtingen. Aan de randen wordt de organisch gegroeide bebouwingsstructuur voortgezet. In het beeldkwaliteitsplan worden de eisen aan de bebouwing vastgelegd om eenheid na te streven. Verzoeker wil dus een bepaalde vorm van inrichting van het gebied en een samenhangende ruimtelijke ontwikkeling. Binnen dit kader is op 14 oktober 2021 het bestemmingsplan vastgesteld dat de realisatie van de nieuwe woonwijk mogelijk maakt. De verkavelingskaart uit het Masterplan is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, dat tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan is vastgesteld. Deze kaart is ook opgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan.

Uit het logboek, de bewijsstukken en het behandelde op de hoorzitting blijkt dat reclamant 1 in een overleg van 15 juni 2020 zijn zelfrealisatieplan met verzoeker heeft besproken. Omdat verzoeker de voorwaarde stelde dat hij alleen over een integraal plan voor alle drie de percelen wilde praten, is daarna het overleg tijdelijk opgeschort. Op 28 augustus 2020 is weer overleg tussen reclamant 1 en verzoeker over het zelfrealisatieplan gevoerd. Verzoeker stuurt naar aanleiding van dit overleg op 14 september 2020 een e-mail aan reclamanten. Daarin geeft verzoeker aan in reactie op de voorgestelde initiatieven dat hij er de voorkeur aan geeft dat reclamanten hun percelen invullen volgens de kaders uit het Masterplan. In deze e-mail spreekt verzoeker over de zelfrealisatieplannen van reclamanten. Verzoeker wil overwegen mee te werken aan beide initiatieven, mits die voldoen aan de ruimtelijke eisen, er een integrale afspraak volgt over alle drie de percelen, er overeenstemming is over de exploitatiebijdrage in de gemeentelijke plan- en realisatiekosten en reclamanten aantonen dat ze in staat en bereid zijn om de bestemming zelf te realiseren. Voor het plan van reclamant 1 geldt dat de inrichting moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Hierop nemen reclamanten een ontwikkelaar in de arm om hen bij te staan. Op 26 maart 2021 heeft deze ontwikkelaar een gesprek met verzoeker. Op 6 april 2021 stuurt verzoeker een e-mail aan de ontwikkelaar waarin de exploitatiebijdrage wordt toegelicht. Deze vinden reclamanten veel te hoog (reactie per e-mail op 22 april en 9 juni 2021). Hierna volgt geen inhoudelijk gesprek meer over de zelfrealisatie. In de aanbiedingsbrieven aan reclamanten van 7 juli 2021 en het herhaald bod van 6 augustus 2021 wordt aangegeven door verzoeker dat er nog over zelfrealisatie kan worden gesproken. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 14 oktober 2021 wordt ten aanzien van het zelfrealisatieplan van reclamant 1 door de gemeenteraad opgemerkt dat de gemeente voor de verkavelingsopzet bewust kiest voor de ontwikkeling van een hofje met woningen, zodat het terrein van reclamanten (percelen 3737 en 3736) efficiënt kan worden verkaveld in acht gelijkmatige en gewilde (courante) kavels voor vrijstaande woningen. De plannen van reclamanten gaan daarentegen uit van zes in plaats van acht woningen en van een andere verkavelingsopzet met in ieder geval 1 grotere kavel. Dit leidt volgens verzoeker tot een incourante verkavelingsopzet, gelet op de ervaringen met de recente ontwikkeling van de naastgelegen Kersenbuurt. Dat is niet wenselijk volgens verzoeker. Tijdens de hoorzitting op 21 juni 2022 geeft verzoeker aan dat een eventueel zelfrealisatieplan dient te voldoen aan het Masterplan en de daarin opgenomen verkavelingskaart. Deze kaart is ook in de toelichting op het bestemmingsplan is opgenomen en in het tegelijk met het bestemmingsplan vastgestelde Beeldkwaliteitsplan.

Over het zelfrealisatieplan van reclamante 2 overwegen Wij aan de hand van het logboek, de overgelegde stukken en het behandelde tijdens de hoorzitting als volgt. Reclamante 2 heeft vanaf 2018 gesprekken met verzoeken over haar zelfrealisatieplan. Op 5 november 2019 volgt een schriftelijk principeverzoek waarin reclamante 2 vraagt om de bestemming van de bestaande boerderij met een agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Overigens wordt niet expliciet door reclamante 2 aangegeven dat dit een verzoek om zelfrealisatie betreft. Verzoeker reageert hierop per e-mail van 22 november 2019 dat hij een integraal plan wil voor alle drie de percelen, waarbij de grondexploitatie van belang is. Van de Omgevingsdienst Rivierenland ontvangt reclamante 2 op 25 november 2019 een brief waarin wordt aangegeven dat het principeverzoek niet past in het bestemmingsplan en dat daarom verzoeker het verzoek zal behandelen. Reclamante 2 geeft in een e-mail van 24 december 2019 aan pas verder te willen praten na een (positieve) reactie op het principeverzoek. Verzoeker reageert hierop per e-mail van 6 januari 2020 door aan te geven dat hij denkt dat een woonbestemming aanvaardbaar is, maar dan wel alleen met een integraal plan, dat wil zeggen in samenhang met perceel 3737. Op 21 februari 2020 vindt een nader gesprek plaats met reclamante 2. Verzoeker geeft tijdens het gesprek nogmaals aan dat hij alleen alle drie percelen



integraal wil beschouwen. Dit wil reclamante 2 niet en daarop wordt het gesprek beëindigd. Op 28 augustus 2020 vindt overleg plaats tussen beide reclamanten en verzoeker over de zelfrealisatieplannen. In de daaropvolgende e-mail van 14 september 2020 geeft verzoeker de voorwaarden waaraan de zelfrealisatieplannen moeten voldoen (zie vorige alinea). Ten aanzien van het plan van reclamante 2 overweegt verzoeker specifiek dat de huidige woning in stand wordt gelaten en een woonfunctie krijgt, mits er tot afspraken kan worden gekomen over een financiële vergoeding voor de gemeente om zelfrealisatie toe te staan. Voor het verdere verloop verwijzen Wij naar het gestelde in de vorige alinea met de aanvulling dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan op 14 oktober 2021 de gemeenteraad heeft besloten dat het voor een goede stedenbouwkundige afronding aan de Hoorzik nodig om perceel 3736 in de planopzet te betrekken. Het zelfrealisatieplan voor perceel 3736 leidt ertoe dat dit perceel buiten het plan Paddenstoelenbuurt blijft. Dat is niet wenselijk volgens de gemeenteraad.

Uit het voorgaande overwegen Wij dat reclamanten zich bij de vorming van hun zelfrealisatieplannen zullen moeten conformeren aan hetgeen daarover in het bestemmingsplan, het exploitatieplan, het Masterplan en het beeldkwaliteitsplan door verzoeker is vastgelegd. Uit de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting is verklaard maken Wij op dat de zelfrealisatieplannen van reclamanten niet passen binnen deze door de verzoeker gestelde kaders. Verzoeker wil volgens het Masterplan een woonwijk met een bepaalde stedenbouwkundige samenhang (zie 2<sup>e</sup> alinea van ad 1.2). Op grond hiervan wil hij dat reclamanten een integraal plan indienen voor alle drie de percelen, dat in de door hem gewenste vorm van uitvoering voor het gebied past. Dat integrale plan is niet ingediend. Voor perceel 1408 is, voor zover Ons uit de stukken is gebleken, nooit een concreet zelfrealisatieplan ingediend. Tijdens de zitting bleek dat dit perceel 1408 mogelijk toch nog verkocht zal worden aan verzoeker. Daar is echter nog geen duidelijkheid over. Strikt genomen passen de plannen wel binnen het bestemmingsplan, maar in de toelichting ervan is aangegeven dat de ruimtelijke invulling van de percelen moet voldoen aan de verkavelingskaart uit het Masterplan. Dat is gelet op het bovenstaande niet het geval. Deze kaart is daartoe opgenomen in de plantoelichting. Enkel om eventueel toekomstige kleine aanpassingen aan de verkavelingsopzet mogelijk te maken, is het bestemmingsplan flexibel gemaakt. Daarom zijn alleen de hoofdinfra- en groenstructuur en het totaal aantal te realiseren woningen vastgelegd in het bestemmingsplan.

Gelet hierop overwegen Wij dat de door verzoeker gewenste vorm van uitvoering conform het Masterplan in het publiek belang is. Verzoeker heeft tijdens de onderhandelingen met reclamanten en tijdens de hoorzitting nogmaals benadrukt dat afwijking bij de ruimtelijke invulling van de verkavelingskaart uit het Masterplan niet mogelijk is. Dit betekent dat het zelfrealisatieplannen van reclamant 1 en reclamante 2 niet voldoen aan de door verzoeker gewenste vorm van uitvoering van het bestemmingsplan. Gelet hierop staat vast dat uitvoering van het bestemmingsplan door reclamanten niet op de door verzoeker gewenste wijze is verzekerd. Daarmee is Ons duidelijk dat zelfrealisatie overeenkomstig de uitvoering van verzoeker niet aan de orde is.

Verder is Ons niet gebleken dat reclamanten in staat en bereid zijn het bestemmingsplan op hun gronden zelf te realiseren. De door reclamanten ingehuurd ontwikkelaar is dan wel een professionele partij, die geacht moet worden over voldoende kennis, kapitaal en expertise te beschikken om het plan uit te kunnen voeren. Maar beide reclamanten hebben niet tijdig een concreet, op uitvoering gericht plan overlegd voor hun gronden. Ook is geen plan voor grondplannummer 3 (perceel 1408) ingediend. Reclamanten hebben niet duidelijk inzicht gegeven door wie, wanneer en op welke wijze hun voornemens tot zelfrealisatie tot uitvoering gebracht kunnen worden. Enkel de stelling dat zij in staat en bereid zijn de bestemming uit te voeren conform het Masterplan en dat kostenverhaal via het exploitatieplan is verzekerd, leidt niet tot een ander oordeel.

Uit het logboek, de overgelegde stukken en het verklaarde tijdens de hoorzitting overwegen Wij verder dat verzoeker en reclamanten ook nu nog geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de mogelijkheid van de door reclamanten voorgestane zelfrealisatieplannen. Feit is dat reclamanten hun voornemen tot zelfrealisatie kenbaar hebben gemaakt aan verzoeker. Maar de verdere uitwerking van de plannen zijn na april 2021 gestrand als gevolg van een verschil van mening over de hoogte van de exploitatiebijdrage die reclamanten moeten betalen. Partijen hebben hierover een verschillend standpunt en volharden hierin. Dit is een punt waar partijen samen niet uit zijn gekomen. Dit vormt geen beletsel om tot onteigening te kunnen verzoeken. Immers, verzoeker heeft naar Ons oordeel beide zelfrealisatieplannen zorgvuldig en serieus onderzocht, onder meer gelet op de e-mail van 14 september 2020 en alle gesprekken die sinds 2019 zijn gevoerd met reclamanten.

Dat de sloop van de boerderij persoonlijk veel betekent voor reclamante 2 en dat de boerderij historisch van belang zou zijn, kunnen Wij begrijpen, maar leidt niet tot een ander oordeel. Dit soort argumenten kunnen in de administratieve onteigeningsprocedure niet worden meegewogen.

Gelet op het bovenstaande kan het beroep op zelfrealisatie naar Ons oordeel niet slagen.



### 1.3

Volgens reclamanten is geen serieus minnelijk overleg gevoerd. Op het principeverzoek van reclamante 2 voor grondplannummer 2 (perceel 3736) is nooit een formele reactie van de gemeente gekomen. Ook op het plan van reclamant 1 voor grondplannummer 1 (perceel 3737) is nooit naar behoren gereageerd door verzoeker. Verzoeker handelt derhalve onzorgvuldig. Volgens reclamanten passen beide plannen in het bestemmingsplan en voldoen ze aan de planologische doelen van verzoeker. Er is dus geen noodzaak tot onteigening.

Daarnaast is het onredelijk dat verzoeker het gesprek met reclamanten over hun plannen niet wil voortzetten. Verzoeker stelt namelijk als voorwaarde dat er overeenstemming moet zijn over de onroerende zaak met grondplannummer 3. Deze voorwaarde achten reclamanten in strijd met artikel 17 onteigeningswet en met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het zorgvuldigheids- en evenredigheidsbeginsel. Als gevolg van deze voorwaarde waaraan reclamanten op dit moment niet kunnen voldoen is het minnelijk overleg nooit tot een redelijk punt gevoerd. Daarom is het onredelijk om nu tot onteigening over te gaan. Was de voorwaarde niet gesteld, dan was er mogelijk al overeenstemming bereikt. De voorwaarde was ook niet noodzakelijk, omdat verzoeker verplicht is serieus redelijk minnelijk overleg te voeren en dat kan niet van overeenstemming over een perceel dat gezamenlijk eigendom van reclamanten afhankelijk worden gesteld. Bovendien had verzoeker ook apart met beide reclamanten kunnen overleggen. Dat heeft verzoeker echter niet gedaan.

Reclamanten geven aan dat verzoeker op 3 september 2021 de laatste aanbieding voor alle grondplannummers heeft gedaan. Daarna heeft op 14 oktober 2021 de gemeenteraad het verzoekbesluit genomen. Sinds 7 oktober 2021 is het minnelijk overleg dus niet meer voortgezet. De biedingen zijn daarom niet meer actueel.

#### Ad 1.3

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij 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 artikelen 77 en 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.

Uit het logboek, de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht, blijkt dat verzoeker en reclamanten vanaf eind 2018 in gesprek zijn over de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden van reclamanten die liggen binnen het gebied van het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Verzoeker heeft aangegeven de gronden te willen aankopen om zijn plannen voor woningbouw uit te kunnen voeren. Reclamanten willen in eerste instantie niet verkopen, maar zelf plannen maken en realiseren. Op 29 maart 2019 geven reclamanten per e-mail aan dat ze de bestaande boerderij willen slopen en in de plaats daarvan een woning terug willen bouwen. Overigens ontkennen reclamanten in hun zienswijze en tijdens de hoorzitting dat ze de bestaande boerderij willen slopen. Op 17 september 2019 stuurt verzoeker een brief aan reclamanten. Daarin wordt nogmaals bevestigd dat verzoeker de gronden wil verwerven en dat hij met reclamanten hierover in gesprek willen gaan. Reclamanten reageren hierop dat ze meer tijd nodig hebben om zich hierop te beraden, mede omdat ze een nieuwe adviseur hebben. Op 5 november 2019 dient reclamante 2 een principeverzoek in met betrekking tot perceel 3736 (zie over dit principeverzoek ook bij ad 1.2). In de e-mail van 22 november 2019 geeft verzoeker aan dat naast het gewenste integrale plan de grondexploitatie van belang is, want de uiteindelijke ruimtelijke invulling van de gronden heeft gevolgen voor de grondexploitatie. Reclamanten geven daarna per e-mail van 24 december 2019 aan pas verder te willen praten na een (positieve) reactie op het principeverzoek. Verzoeker reageert hierop per e-mail van 6 januari 2020 door aan te geven dat hij denkt dat een woonbestemming aanvaardbaar is, maar dan wel alleen met een integraal plan, dat wil zeggen in samenhang met perceel 3737. Ook is verzoeker benieuwd naar de wensen van reclamanten over perceel 1408 dat eigendom is van beide reclamanten. Verzoeker wil het gesprek aangaan en verkennen in hoeverre de wensen van reclaman-



ten ingepast kunnen worden binnen het kader van het Masterplan Paddenstoelenbuurt (zie ook bij ad 1.2). Verzoeker merkt op dat naast de ruimtelijke afweging er ook een financiële afweging moet worden gemaakt. Op 21 februari 2020 en 15 juni 2020 vinden gesprekken plaats met respectievelijk reclamante 2 en reclamant 1 over hun zelfrealisatieplannen, waarin verzoeker nogmaals aangeeft alleen een integraal plan over de drie percelen te willen overwegen. Reclamanten lichten hun plannen toe aan verzoeker in een gesprek op 28 augustus 2020. Afgesproken wordt dat verzoeker hierop zal reageren. In de e-mail van 14 september 2020 geeft verzoeker een beoordeling over de plannen en wordt aangegeven op welke punten deze nog aangepast moeten worden (zie bij ad 1.2). Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Reclamanten dienen een zienswijze in tegen dit plan en het bijbehorend exploitatieplan. Daarop nodigt verzoeker reclamanten uit voor een gesprek. Reclamanten achten dit niet zinvol, omdat ze eerst naar aanleiding van de e-mail van 14 september 2020 zullen moeten aantonen in staat en bereid te zijn tot zelfrealisatie. Daar zijn ze samen met een ontwikkelaar druk mee bezig. Met deze ontwikkelaar heeft verzoeker op 26 maart 2021 een gesprek. In een e-mail van 6 april 2021 licht verzoeker het financiële kader toe van het bestemmingsplan. Ook maakt verzoeker duidelijk welke exploitatiebijdrage reclamanten moeten voldoen, als ze zelf willen realiseren. Verzoeker herhaalt dat hij tot integrale afspraken wil komen over alle drie de percelen. Reclamanten reageren hierop per e-mail van 22 april 2021: de aangegeven, door reclamanten te betalen exploitatiebijdrage is veel te hoog en ze zullen hier nog inhoudelijk op reageren. In een e-mail van 2 juli 2021 stelt verzoeker vast dat er nog geen inhoudelijke reactie is ontvangen en vraagt alsnog hierom, zodat er mogelijk nog minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. Op 7 juli 2021 zijn de aanbiedingsbrieven naar reclamanten gezonden. Daarop is geen schriftelijke reactie ontvangen. Wel hebben reclamanten binnen de gestelde reactietermijn verzocht om een gesprek. Op 6 augustus 2021 is het aanbod per brief herhaald. Het gesprek vindt plaats op 3 september 2021. Volgens reclamanten is de hoogte van de exploitatiebijdrage het grote probleem. Verzoeker vraagt om een tegenvoorstel in dezen, maar volgens reclamanten heeft dat geen zin omdat de bedragen van partijen te ver uit elkaar liggen. In e-mails van 17, 22 en 23 september 2021 stellen reclamanten dat het verslag van het gesprek van 3 september 2021 geen juiste weergave ervan is. Volgens reclamanten zou namelijk aan verzoeker zijn gevraagd om te onderzoeken en het college van Maasdriel te vragen hoeveel ruimte er nog is qua exploitatiebijdrage en op basis daarvan verder te werken aan een oplossing. Dit staat niet in het verslag. Verzoeker geeft hierover in een e-mail van 24 september 2021 aan dat hij van mening is dat het verslag wel een goede weergave is van hetgeen is besproken. Over de opmerking dat het aan verzoeker is om aan te geven wat er nog mogelijk is met betrekking tot de exploitatiebijdrage heeft verzoeker volgens hem in het gesprek aangegeven dat hij zonder tegenvoorstel van reclamanten niets kan doen. Bovendien wordt binnenkort het bestemmingsplan in de gemeenteraad besproken. Het is dus erg kort dag om over de exploitatiebijdragen te spreken. Bovendien volgt de exploitatiebijdrage uit de grondexploitatie en is daarmee een gegeven. Er zijn volgens het verslag geen concrete afspraken gemaakt over een nieuw overleg of het doen van een tegenvoorstel. Op basis van dit gesprek gaat verzoeker ervan uit dat de biedingen zijn verworpen. In de daaropvolgende correspondentie over en weer worden deze standpunten door beide partijen herhaald. De gemeenteraad van Maasdriel neemt op 14 oktober 2021 het besluit om Ons te verzoeken de onroerende zaken van reclamanten ter onteigening aan te wijzen. Dit wordt op 21 december 2021 aan Ons voorgedragen.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij, anders dan reclamanten stellen, van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende redelijke pogingen heeft ondernomen om met reclamanten tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft geprobeerd de onroerende zaken die nodig zijn voor het realiseren van het bestemmingsplan minnelijk te verwerven. De onderhandelingen zijn primair vastgelopen op de hoogte van de te betalen exploitatiebijdrage. Verzoeker wil zonder tegenvoorstel van reclamanten hier geen onderzoek naar doen en bovendien is de hoogte van de exploitatiebijdragen vastgelegd in het exploitatieplan en daarmee een gegeven. Reclamanten zijn van mening daarentegen dat een tegenvoorstel geen zin heeft gezien het grote verschil in het bedrag dat zij redelijk vinden en het bedrag dat verzoeker eist. Wij overwegen dat als reclamanten deze exploitatiebijdrage niet willen betalen, dat zelfrealisatie op dit moment niet mogelijk is.

De voorwaarde van verzoeker dat hij alleen wil praten over een integraal plan dat alle drie de percelen betreft achten Wij niet in strijd met de onteigeningswet of de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Dit is een door verzoeker gewenste vorm van uitvoering van het bestemmingsplan en naar Ons oordeel is die niet onredelijk. Verzoeker wil volgens het Masterplan een woonwijk met een bepaalde stedenbouwkundige samenhang en vorm van inrichting van het gebied (zie bij ad 1.2) en dus een integraal plan dat in de door hem gewenste vorm van uitvoering voor het gebied past. De stelling van reclamanten dat ze een woonbestemming willen realiseren leidt niet tot het oordeel dat de zelfrealisatieplannen passen binnen de door verzoeker gestelde kaders. De plannen zullen namelijk ook moeten voldoen aan de door verzoeker gewenste vorm van uitvoering van het plan, onder de verkavelingskaart uit het Masterplan. Dat is echter niet het geval (zie hiervoor bij 1.2).





Gelet hierop stond op het moment van de start van de onteigeningsprocedure voldoende vast dat nog niet met reclamanten vrijwillig overeenstemming kon worden bereikt over een minnelijke eigendoms-overdracht. De noodzaak voor onteigening blijkt uit het gedane minnelijk overleg en de conclusie dat er op het moment van het nemen van het verzoekbesluit geen zicht was op overeenstemming over de aankoop van de benodigde gronden. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wat betreft de stelling van reclamanten dat het aanbod niet actueel is, merken Wij op dat uit het logboek en de overgelegde bewijsstukken blijkt dat het laatste (herhaalde) aanbod dateert van 6 augustus 2021. Het verzoekbesluit is van 14 oktober 2021. Een aanbod moet voor het verzoekbesluit worden gedaan en tussen het aanbod en het verzoekbesluit mag geen te grote termijn zitten. Gelet op de inhoud van het aanbod ontbreekt geen recent, concreet aanbod. Niet is aangetoond of onderbouwd door reclamanten dat dit aanbod, anderszins niet actueel is. Dat het minnelijk overleg na 7 oktober 2021 niet zou zijn voortgezet, maakt dit niet anders. Van belang is dat partijen volharden in hun standpunt omtrent de hoogte van de exploitatiebijdrage en dat gelet hierop er geen zicht is op minnelijke overeenstemming.

#### 1.4

Onteigening is alleen gerechtvaardigd, indien de dringende behoefte aan verwerving in het publiek belang is aangetoond. In totaal ziet de ontwikkeling op 327 woningen, dus het realiseren van hooguit een extra woning rechtvaardigt deze onteigening niet. Stedenbouwkundig gezien is grondplannummer 2 ook niet nodig voor de stedenbouwkundige afronding van de straat. Reclamante 2 ziet geen noodzaak tot sloop, want dit betekent kapitaalvernietiging zonder enige grondslag. Het behoud van de boerderij en een extra woning of de boerderij splitsen in twee woningen past ook binnen het publieke volkshuisvestingsbelang.

#### Ad 1.4

Het gestelde door reclamanten dat hun zelfrealisatieplannen ook het publiek belang dienen en grondplannummer 2 niet nodig is voor de stedenbouwkundige afronding van de straat is in beginsel planologisch van aard. Planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijk ordening aan de orde worden gesteld. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De te onteigenen onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een woonwijk. De in het bestemmingsplan vastgelegde bestemmingen dienen primair het publiek belang, gelegen in de ontwikkeling van deze locatie. De noodzaak van de uitvoering is al in de bestemmingsplanprocedure bepaald en vastgelegd.

Hieromtrent overwegen Wij verder dat verzoeker een gewenste vorm van uitvoering wenst en dat de zelfrealisatieplannen van reclamanten daar niet aan voldoen. Zonder de gronden van reclamanten kan de ontwikkeling van de Paddenstoelenbuurt niet worden gestart.

#### 1.5

Het onteigeningsverzoek ziet op drie kadastrale percelen: 3736, 3737 en 1408. Perceel 2613 is ook eigendom van reclamante 2 en ten onrechte buiten het bestemmingsplan en het onteigeningsverzoek gelaten. Het functioneert als tuin bij de boerderij op grondplannummer 2 (perceel 3736), is onderdeel van het erf en vormt dus een geheel. Bovendien leidt het buiten het onteigeningsverzoek laten van dit perceel 2613 tot strijd met artikel 38 onteigeningswet. Op grond van dit artikel moet overname van het gehele erf geschieden, wanneer onteigening ertoe leidt dat minder dan 25% van het areaal resteert. Dit voorkomt dat de onteigende blijft zitten met een perceel zonder reële gebruikswaarde. Perceel 2613 wordt en kan alleen via perceel 3736 worden ontsloten. Dit perceel is 1.200 m<sup>2</sup> en dus minder dan 25% van het areaal.

#### Ad 1.5

Over de stelling dat sprake moet zijn van onteigening van het gehele perceel van reclamante 2, zijnde beide percelen 3736 en 2613, merken Wij het volgende op. In de administratieve onteigeningsprocedure Titel IV kunnen alleen die gronden ter onteigening worden aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het werk. De Kroon is niet bevoegd om op grond van artikel 38 onteigeningswet het onteigeningsverzoek uit te breiden met in dit geval perceel 2613. Deze mogelijkheid kan pas in het



kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde worden gesteld. Het is dus aan de burgerlijke rechter een uitspraak te doen over toepassing van artikel 38 onteigeningswet. Aankoop van overige onroerende zaken van reclamante 2 die volgens haar een geheel vormen met de te onteigenen onroerende zaak kan in het minnelijk overleg worden betrokken. Verzoeker kan echter niet worden verplicht om tot aankoop van beide percelen (3736 en 2613) over te gaan.

#### 1.6

Reclamanten brengen naar voren dat zij beroep hebben ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) tegen het bestemmingsplan. Toch wil verzoeker gaan onteigenen, terwijl aan het vereiste van serieus minnelijk overleg niet is voldaan en de beroepen om zelfrealisatie niet serieus zijn genomen.

#### Ad 1.6

Vastgesteld moet worden dat de onteigeningswet geen regeling kent ter bepaling van het moment waarop een verzoek tot aanwijzing ter onteigening kan worden gedaan. Op basis van bestendig Kroonbeleid is het evenwel rechtens toelaatbare praktijk dat de onteigeningsprocedure wordt gestart op basis van een vastgesteld bestemmingsplan. Vast staat dat het bestemmingsplan was vastgesteld op de datum waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam. In dit licht en in aanmerking nemend dat verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de realisering van het plan, toegespitste planning, kan naar Ons oordeel niet worden gesteld dat het verzoekbesluit prematuur genomen is.

Met betrekking tot de stelling van reclamanten dat verzoeker wil gaan onteigenen lopende het beroep bij de Afdeling, terwijl er geen serieus minnelijk overleg is gevoerd en de zelfrealisatieplannen niet voldoende zijn beoordeeld, het volgende. Reclamanten geven hiermee aan dat de onteigening voorbarig is. Hierover merken Wij op dat zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk van kracht is, de planologische belangen van de te onteigenen partij worden beschermd. In dat verband hebben Wij aan dit besluit voorwaarden verbonden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Over het niet serieus voeren van minnelijk overleg en het onvoldoende ingaan op de zelfrealisatieplannen verwijzen naar hetgeen Wij hiervoor al hebben overwogen.

#### **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen 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 Maasdriel de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

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

#### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 8 september 2022, nr. RWS-2022/25993, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Maasdriel van 14 oktober 2021, zaaknummer 155029;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Maasdriel van 21 december 2021, kenmerk 155029;

gelezen de e-mail van burgemeester en wethouders van Maasdriel van 18 maart 2022; de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 9 november 2022, no.W04.22.0180/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 22 november 2022, nr. RWS-2022/34386, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.



---

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt van de gemeente Maasdriel ten name van de gemeente Maasdriel ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Maasdriel en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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.

*Den Haag, 25 november 2022*

Willem-Alexander

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H. de Jonge*



---

**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN**  
**ONTEIGENINGSPLAN: Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt**  
**VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Maasdriel**

---

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m <sup>2</sup> )	Kadastraal bekend als gemeente Maasdriel		
		Kadastrale grootte (m <sup>2</sup> )	Sectie en nr.	Ten name van
1	geheel	3.345	N 3737	Johannes Hildebrandus Maria Ackermans, Kerkdriel.
2	geheel	2.145	N 3736	Maria Antonetta Mathilda Ackermans, Kerkdriel.
3	geheel	7.750	N 1408	Wilhelmus Johannes Cornelis Maria Ackermans, Kerkdriel.

---