

|              |                                              |
|--------------|----------------------------------------------|
| Kenmerk      | W08.04.0096/V                                |
| Datum advies | 24 maart 2004                                |
| Vindplaats   | Bijvoegsel Staatscourant 8 juni 2004, nr 106 |

## Volledige tekst

Ontwerpbesluit strekkende tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Venraij van 24 juni 2003, no. 80, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet.

Krachtens Koninklijke machtiging heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, met een schrijven van 1 maart 2004, no.MJZ2004015070, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt een voordracht met ontwerpbesluit, strekkende tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Venraij van 24 juni 2003, no. 80, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet.

Reclamanten sub c kunnen zich niet verenigen met de wijze waarop de gemeente pogingen heeft ondernomen om hun gronden minnelijk te verwerven. Uit het ontwerpbesluit en de overgelegde stukken blijkt het volgende. De percelen van reclamanten bevinden zich aan de Buitenweg 2 en 2A in het plangebied van het bestemmingsplan "De Brabander" van de gemeente Venraij. De kavels van reclamanten meten thans nog 767 respectievelijk 667 m2, waarvan 218 respectievelijk 209 m2 in het onteigeningsplan zijn opgenomen. De perceelsgedeelten waarop de woningen van reclamanten staan, zijn niet ter onteigening aangewezen. Verder is ter onteigening aangewezen een aan reclamanten in eigendom toebehorend weiland met een oppervlak van 5130 m2. Op dit weiland houden reclamanten hobbymatig wat kleinvee en enkele andere dieren. Namens de gemeente is aanvankelijk als oplossing voorgesteld dat de gehele percelen van reclamanten, inclusief de woningen, door de gemeente zouden worden verworven en dat reclamanten een kavel van 4.000 m2 zouden kunnen verwerven van de gemeente. Reclamanten zouden dan hun hobby kunnen voortzetten. Deze kavel maakt deel uit van een door de gemeente aangekocht perceel van 13.000 m2, gelegen aan de Overloonseweg in een zone die is bestemd voor de vestiging van bewoners die als gevolg van het bestemmingsplan "De Brabander" moeten worden uitgeplaatst. Volgens reclamanten hebben zij, omdat de gemeenteraad bij de behandeling van hun zienswijze tegen het bestemmingsplan naar het met hen gevoerde overleg over verplaatsing naar de Overloonseweg heeft verwezen, vervolgens hun verzet tegen het bestemmingsplan gestaakt in goed vertrouwen op eerlijke onderhandelingen met de gemeente.

Vervolgens zijn de onderhandelingen afgestuit op de prijs die de gemeente vroeg voor de bedoelde kavel aan de Overloonseweg. Deze vraagprijs bedroeg f 400.000, hetgeen neerkomt op een prijs van f 100 per m2. Reclamanten kunnen dit bedrag niet accepteren. Zij zijn van mening dat de vraagprijs van de gemeente in geen verhouding staat tot hetgeen de gemeente voor het gehele perceel van 13.000 m2 heeft betaald (f 250.000) en ook niet tot de prijs die gemeente heeft gevraagd voor andere kavels aan de Overloonseweg, namelijk

een kavel van 6.000 m<sup>2</sup> voor f 120.000 (f 20 per m<sup>2</sup>) en een kavel van 4.400 m<sup>2</sup> voor f 22.370 (ruim f 5 per m<sup>2</sup>). De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat een vergelijking met beide genoemde andere gevallen niet opgaat omdat in die gevallen een noodzaak tot verplaatsing bestond, die een gereduceerde vraagprijs rechtvaardigde. In het geval van reclamanten bestaat een zodanige noodzaak niet,

nu de woningen van reclamanten en een gedeelte van hun tuinen niet onteigend hoeven te worden. Daarom is de gemeente bij het bepalen van de vraagprijs voor de voor hen bestemde kavel uitgegaan van een marktconforme prijs. Naar de mening van de Raad verklaart het door de gemeente ingenomen standpunt echter onvoldoende de grote verschillen in gevraagde prijs per vierkante meter voor de hier bedoelde kavels. Bovendien is niet onderzocht in hoeverre tijdens het begin van de onderhandelingen (in september 2000) en vervolgens in de periode voorafgaande aan de vaststelling van het bestemmingsplan bepaalde verwachtingen zijn gewekt met betrekking tot het voor de kavel aan de Overloonseweg te vragen bedrag. Het is derhalve niet duidelijk of het aan het onteigeningsbesluit voorafgaande overleg met reclamanten voor een minnelijke verwerving van hun gronden op een zorgvuldige wijze heeft plaats gehad. Zolang die duidelijkheid ontbreekt, staat de noodzaak van de onteigening van de gronden van reclamanten sub c nog niet vast.

In het ontwerpbesluit wordt een deel van de bedenkingen van reclamanten afgedaan als bezwaren van planologische aard die in het kader van de bestemmingsplanprocedure naar voren moeten worden gebracht en niet in een onteigeningsprocedure aan de orde kunnen komen. Een ander deel van de bedenkingen wordt ter zijde geschoven als bedenkingen van financiële aard die niet in de weg kunnen staan aan de goedkeuring van het onteigeningsbesluit. In het ontwerpbesluit wordt vervolgens wel ambtshalve overwogen dat de gemeente in het kader van het onderzoek onvoldoende de noodzaak heeft kunnen aantonen van de onteigening van gedeelten van de desbetreffende percelen met de bestemming "Groenvoorzieningen". Op grond daarvan wordt deels goedkeuring onthouden aan het onteigeningsbesluit. De Raad is van mening dat de motivering in deze overwegingen niet overtuigt aangezien daarin wordt voorbijgegaan aan de bezwaren van reclamanten tegen de wijze waarop de gemeente het overleg met hen heeft gevoerd. Bovendien is het ambtshalve aangevoerde ontbreken van de noodzaak van de onteigening niet eerder aan de orde gekomen en zonder nadere uitleg in het ontwerpbesluit ook niet duidelijk.

De Raad adviseert goedkeuring te onthouden aan het onteigeningsbesluit voor zover dat betrekking heeft op alle daarin aangewezen gronden van reclamanten sub c, aangezien niet is komen vast te staan dat er sprake is geweest van voldoende zorgvuldig overleg met deze reclamanten over een minnelijke verwerving van hun gronden.

De Raad van State geeft U in overweging in dezen een besluit te nemen, nadat aan het vorenstaande aandacht zal zijn geschonken.

De Vice-President van de Raad van State

---

**Nader rapport (op het advies) van 29 april 2004**

Naar aanleiding van het advies van de Raad van State heb ik de noodzaak van onteigening van de gronden van de reclamanten onder c. aan een heroverweging onderworpen. Op grond van de door de Raad gemaakte opmerkingen en een nader ingesteld onderzoek ben ik thans van mening, dat het aan het onteigeningsbesluit voorafgaande overleg met genoemde reclamanten voor een minnelijke verwerving van hun gronden niet op een zodanig zorgvuldige wijze heeft plaatsgevonden, dat de noodzaak van onteigening van die gronden op dit moment voldoende is aangetoond.

Het ontwerpbesluit is dan ook in die zin gewijzigd, dat aan het onteigeningsbesluit, voor zover dat betrekking heeft op alle daarin aangewezen gronden van de reclamanten onder c., de goedkeuring wordt onthouden.

Ik moge Uwe Majesteit dan ook verzoeken het hierbij aangeboden, gewijzigde, ontwerpbesluit te bekrachtigen.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer