WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

W14.12.0173/IV

Besluit van

houdende aanwijzing van de onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Venlo krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan "Q4", de onderdelen "Aan de Stadsmuur" en "Helschriksel")

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Venlo verzoekt Ons bij besluit van 22 juni 2011, nummer 2011/43, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Venlo.
Bij brief van 13 juli 2011 hebben burgemeester en wethouders van Venlo het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek van de raad van Venlo betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan "Q4" (de onderdelen Aan de Stadsmuur en Helschriksel) van de gemeente Venlo (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 2 juli 2008 vastgesteld door de raad van de gemeente Venlo en is op 17 februari 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg. Sinds 24 februari 2010 is het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht.

Op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken rust de bestemming "Gemengd-2 (GD-2)", alsmede gedeeltelijk de dubbelbestemming "Beschermingszone waterkering".

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 en gegevens met ingang van 22 december 2011 tot en met 1 februari 2012 in de gemeente Venlo en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van

Venlo van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 21 december 2011 openbaar kennis gegeven in het huis-aan-huisblad "E3 Journaal". Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerpbesluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 21 december 2011, nr. 22762.

Verder is overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, het ontwerp van het te nemen besluit voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker om onteigening. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om tegen het ontwerpbesluit naar keuze schriftelijk of mondeling zienswijzen naar voren te brengen.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in een ingrijpende herstructurering van het noordwestelijke kwadrant van de binnenstad van Venlo, deels gelegen langs de oever van de Maas. Het grotendeels uit de periode van de Wederopbouw stammende stadskwartier kenmerkt zich door een incoherente bebouwingsstructuur met slecht vormgegeven en verwaarloosde openbare ruimten. De bebouwing verkeert voor een groot deel in een slechte staat van onderhoud. Daarnaast hebben zich de laatste decennia in het plangebied negatieve sociaal-economische ontwikkelingen voorgedaan, zich uitend in drugstoerisme en criminaliteit, problemen met de openbare orde en veiligheid en een neergaand investeringsklimaat. De tengevolge van deze ontwikkelingen ontstane leegstand maakt deel uit van deze problematiek. Het bestemmingsplan beoogt deze ontwikkelingen door een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te keren. Daartoe wordt het plangebied heringericht als binnenstedelijke woonwijk met culturele accenten. Hierdoor moet een goed woon- en werkklimaat ontstaan, waarbij een optimale aansluiting met de historische stadskern wordt gezocht.

Ter plaatse van de te onteigenen percelen zal met name de woonfunctie overheersen, maar ter versterking van de levendigheid in het gebied zijn kleinschalige functies ook toegestaan. Binnen de bestemming kan ook ruimte worden geboden aan detailhandel, bedrijven, kantoren, horeca en culturele voorzieningen. Daarnaast is in beide onderdelen van het onteigeningsplan de mogelijkheid opengelaten voor het realiseren van een parkeergarage. Het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, toelichting en verbeelding, verschaft inzicht in de door de gemeente Venlo gewenste wijze van planuitvoering. Ook het Wijkontwikkelingsplan Q4 zoals door de raad van Venlo vastgesteld op 27 februari 2008 en de daarop gebaseerde zogenaamde "Bouwenvelop" van 3 november 2010, door de raad van Venlo vastgesteld op 15 december 2010, bieden terzake verder inzicht.

Met de eigenaren en anderzins gerechtigden van de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken heeft de gemeente Venlo overleg gevoerd om deze zaken minnelijk in eigendom te kunnen verwerven. Nu het ten tijde van het verzoekbesluit niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn tot eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad van Venlo het

verzoekbesluit genomen om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Met de realisering van de onderdelen "Aan de Stadsmuur" en "Helschriksel" van het bestemmingsplan wil de gemeente Venlo zo spoedig mogelijk na de verwerving van de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken een aanvang nemen. De voltooiing van de werken en werkzaamheden is voorzien voor einde 2015. Daarmee wordt voldaan aan het voor de beoordeling van de urgentie van een onteigening door Ons gehanteerde maximale tijdvak van vijf jaar na de datum van dit besluit, binnen welke termijn met de uitvoering van de werken en werkzaamheden waarvoor wordt onteigend een aanvang moet zijn gemaakt.

Zienswijzen

Gedurende de periode van de terinzageligging van het ontwerp koninklijk besluit zijn daartegen schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht door:

1) mr. C.G.J.M. Termaat, namens London Venlo B.V. en London International B.V. te Venlo alsmede namens Handelsonderneming London International II B.V. en J.S.H.G. van Bree te Aarle-Rixtel, verder te noemen: reclamanten 1);
2) mr. H. Zeilmaker, namens de Algemene Beheermaatschappij BeGeHa B.V. te Venlo, verder te noemen: reclamante 2);
3) Mr. R.W.J. François, namens H.A.B.M. Bastings en A.C.E. Bastings te Venlo, verder te noemen: reclamanten 3).

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet zijn de indieners van zienswijzen door Onze Minister in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben reclamanten 2) en 3) op 26 maart 2012 tijdens een hoorzitting in de Stadswinkel te Venlo gebruik gemaakt, in aanwezigheid van vertegenwoordigers van verzoeker.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Van reclamanten 1) is London International B.V. huurder van het mede in het onteigeningsverzoek begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie I, nr. 6448, (grondplannummer 8). De heer Van Bree maakt deel uit van de directie van de B.V. Ter plaatse, aan de Maaskade 15, zijn een sekswinkel en een seksinrichting gevestigd. Voornoemd perceel met opstallen is eigendom van de gemeente Venlo.

Reclamanten 1) voeren in hun zienswijze het volgende aan.

1) De detailhandel (sekswinkel) en de seksinrichting zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan. Op het perceel rusten de bestemming "Gemengd-2" en de dubbelbestemming "Beschermingszone waterkering". Binnen de bestemming Gemengd-2 is de bouw van een (ondergrondse) parkeergarage mogelijk, ondergeschikt aan de bestemming "Gemengd-2". Dit blijkt uit artikel 5.1, onder g en h, in combinatie met de bijbehorende "Lijst afwijkende functies" (bijlage 1) van het bestemmingsplan. Reclamanten wijzen er –samengevat- op dat onteigening alleen dan gerechtvaardigd zou zijn indien de gemeente ter plaatse van het perceel werkzaamheden of

werken beoogt voor de bouw van de garage of ten behoeve van de waterkering. Reclamanten is vooralsnog echter niet gebleken van het voornemen om te komen tot de verwezenlijking van een parkeergarage of werkzaamheden ten behoeve van de waterkering. Derhalve achten zij onteigening onrechtmatig, waarbij zij nog aantekenen dat het niet de bedoeling zal zijn dat de gemeente de huidige activiteiten van de huurder voor haar rekening zal gaan nemen.

2) De gemeente Venlo heeft aan reclamanten nog geen schriftelijke bieding gedaan, ondanks dat zij gedurende lange tijd met reclamanten in overleg is om te trachten het perceel vrij van huur in handen te krijgen. Dit inclusief een mogelijke verplaatsing naar een locatie elders binnen Venlo. Eventuele onderhandelingen over zo een bieding zouden pas daarna kunnen plaatsvinden.

De zienswijze van reclamanten 1) geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1) uit het bestemmingsplan blijkt dat binnen de bestemming "Gemengd-2" is gekozen voor het kunnen handhaven van de huidige functies sekswinkel en seksinrichting. Dit staat evenwel niet in de weg aan het slopen van de ter plaatse aanwezige bebouwing om deze als gevolg van de door de gemeente voorgestane wijze van uitvoering te vervangen door een nieuwbouwplan ten behoeve van met name woningen–inclusief parkeergarage- waarin voornoemde functies desgewenst een plaats kunnen vinden in de plint. Derhalve kan, gelet op de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering, in beginsel ontruiming en sloop van het pand Maaskade 15 plaatsvinden.

Ad 2) in verband met het voorgaande voert de gemeente al vanaf medio december 2010 overleg met reclamanten 1). In dit overleg is naar voren gekomen dat reclamanten voortzetting van hun bedrijfsmatige activiteiten op de huidige locatie ook om economische redenen bij voorkeur omzetten in voortzetting van het bedrijf in een gewijzigde grootschaliger bedrijfsopzet elders binnen of nabij de gemeente Venlo. Daarbij denken zij aan een locatie op een industrieterrein of bij een natuur- of recreatiegebied waar ruimte is voor bijvoorbeeld een sekswinkel-outlet met FKK-saunaclub. Hangende het onderzoek door de gemeente naar de mogelijkheid om daaraan medewerking te kunnen verlenen, heeft deze op 26 april 2011 per e-mail (14:37) een gespecificeerd aanbod gedaan tot schadeloosstelling, uitgaande van ontruiming per 1 januari 2012. Op 4 mei 2011 heeft de gemeente aan reclamanten laten weten dat haar beleid met betrekking tot sekswinkels en prostitutie-inrichtingen een door reclamanten elders gewenste ontwikkeling niet toestaat. Het met reclamanten 1) gevoerde minnelijk overleg is voortgezet. Daarbij is een aantal alternatieve locaties waarop het bedrijf in de huidige opzet zou kunnen worden voortgezet, besproken en getoetst op planologische aanvaardbaarheid. Tot op heden heeft dit overleg niet geleid tot een oplossing. Wellicht dat het voortgezet overleg, dan wel het overleg dat alsnog vooraf dient te gaan aan een dagvaarding, nog tot een voor beide partijen bevredigende oplossing zal leiden.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamanten 1) Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 2) is eigenares van de mede in het onteigeningsverzoek begrepen percelen, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie I, nrs. 2693, 2695, 58, 6545 en 4463 (onderscheidenlijk de grondplannummers 1, 2, 3, 6 en 7).

Reclamante 2) voert in haar zienswijze het volgende aan:

1) De kennisgeving voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen. Onder aanhaling van Onze besluiten van 15 juli 2008, nr. 08.002110 (Leiden), 4 januari 2010, nr. 09.003762 (Den Haag) en 24 juni 2010, nr. 10.001769 (Leiderdorp), betoogt reclamante –kort gezegd- dat uit de genoemde besluiten genoegzaam blijkt dat de kennisgeving in het onderhavige onteigeningsdossier niet voldoet aan de daaraan te stellen eisen. In de zaak Leiden is de gemeente er op gewezen dat de burger door de openbare kennisgeving inzicht moet worden gegeven in de feitelijke werken waarvoor wordt onteigend. De burger moet wezenlijke informatie krijgen die hem in staat moet stellen zijn belangen op de juiste wijze te kunnen behartigen. In de onteigeningsdossiers Den Haag en Leiderdorp heeft de Kroon aan de onteigeningsbesluiten de goedkeuring onthouden voor zover die besluiten zagen op onroerende zaken waarop een of meer bestemmingen rustten die niet in de openbare kennisgeving waren vermeld. Naar het oordeel van reclamante voldoet de openbare kennisgeving in het onderhavige dossier niet aan de vorenbedoelde criteria. Er is immers slechts volstaan met het overnemen van een verkorte plantoelichting en het vermelden van enkele feitelijkheden. Zo is aangegeven dat naast de woonfunctie ook de functies detailhandel, bedrijven, kantoren, horeca en culturele voorzieningen mogelijk zijn binnen de bestemming "Gemengd-2". Tevens wordt aangegeven dat de mogelijkheid wordt opengelaten voor het realiseren van een parkeergarage. Deze opsomming van mogelijkheden verschaft volgens reclamante 2) belanghebbenden volstrekt onvoldoende inzicht in hetgeen met de onteigening wordt beoogd. Daarbij komt dat de functies wegen, paden en groen niet worden genoemd.

2) Dezelfde gebreken kleven volgens reclamante 2) aan de zakelijke beschrijving. Ook daaruit blijkt –kort gezegd- niet wat reclamante concreet mag verwachten aan werken en werkzaamheden op haar grondgebied. In de zakelijke beschrijving wordt verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan. De toelichting biedt evenmin verder inzicht. Ook daarin is slechts sprake van een opsomming van toegestane functies. Voor zover in de zakelijke beschrijving wordt verwezen naar andere documenten die meer in detail de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan zouden vastleggen, kan, naar het oordeel van reclamante, daar niet mee worden volstaan. Uit de zakelijke beschrijving zelf zal toch de concrete beschrijving van de voorgenomen activiteiten moeten blijken.
Uit het document Wijkontwikkelingsplan (verder: het Wop) blijkt evenwel ook geen nadere concretisering. Als voorbeeld geeft reclamante 2) aan, dat de exacte ligging van de rooilijn aan de Maaskade niet vaststaat. Ook in het

Wop is slechts sprake van een opsomming van mogelijkheden en nadere onderzoeken, bijvoorbeeld ten aanzien van de parkeergarages.
Het in de zakelijke beschrijving genoemde document Bouwenvelop Stadsmuur/Helschriksel (verder: de bouwenvelop), heeft volgens reclamante niet ter inzage gelegen en kan aldus geen nader inzicht hebben gegeven over de door de gemeente Venlo voorgestane wijze van planuitvoering.

3) Tot slot heeft reclamante 2) ernstige twijfels of de gemeente daadwerkelijk onteigent ter uitvoering van het bestemmingsplan, nu haar tijdens een bespreking met de gemeente op 31 oktober 2011 te kennen is gegeven dat de gemeente andere plannen heeft met de deelgebieden in het bestemmingsplan en dat het plan daarvoor zou moeten worden aangepast.

De zienswijze van reclamante 2) geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1) Voor zover reclamante 2) verwijst naar enkele koninklijke besluiten waarbij Wij geheel of gedeeltelijk de goedkeuring onthielden aan gemeentelijke onteigeningsbesluiten, overwegen Wij als volgt.
In de dossiers Den Haag en Leiderdorp onthielden Wij de goedkeuring gedeeltelijk omdat niet alle op de in de onteigening begrepen onroerende zaken rustende bestemmingen waren vermeld in de openbare kennisgeving. In het dossier Leiden onthielden Wij de goedkeuring onder meer, omdat in die kennisgeving geen bestemmingen waren vermeld, en de gemeente Leiden verder uitsluitend nog vermeldde dat de onteigening de uitvoering van het bestemmingsplan betrof.
De thans in geding zijnde openbare kennisgeving laat zich naar Ons oordeel niet vergelijken met die in de hiervoor genoemde dossiers. De in het onteigeningsverzoek van Venlo begrepen onroerende zaken zijn immers alle gelegen binnen de bestemming "Gemengd-2". Tevens rust op deze onroerende zaken de dubbelbestemming "Beschermingszone waterkering". Deze beide bestemmingen zijn in de openbare kennisgeving en in het ontwerpbesluit genoemd. In de kennisgeving en in het ontwerpbesluit is aangegeven, dat ter plaatse van de te onteigenen percelen met name de woonfunctie zal overheersen. Binnen de bestemming "Gemengd-2" kan ook ruimte worden geboden aan detailhandel, bedrijven, kantoren, horeca en culturele voorzieningen. Daarmee zijn de voor het te ontwikkelen bouwplan mogelijk van belang zijnde sub-bestemmingen (functies) aangegeven. Deze opsomming omvat niet alle onder de bestemming "Gemengd-2" vallende sub-bestemmingen. Evenmin worden de ondergeschikte sub-bestemmingen / functies aangegeven (wegen, paden, groen). Uit het geheel van de openbare kennisgeving kan naar Ons oordeel niettemin worden afgeleid dat ter plaatse een herontwikkeling wordt voorgestaan waarin de woonfunctie zal overheersen en waarbij ruimte is voor een aantal sub-bestemmingen. Naar Ons oordeel biedt de tekst van de openbare kennisgeving, anders dan reclamante 2) stelt, dan ook voldoende inzicht in hetgeen op onder meer haar te onteigenen onroerende zaken zal worden gerealiseerd. Binnen de door de gemeente Venlo gewenste wijze van planuitvoering is daarbij -overeenkomstig de opzet van het bestemmingsplan- evenwel ruimte gelaten voor enige flexibiliteit. Daarmee wil de gemeente voorkomen dat de planvorming en -uitvoering stokt, louter vanwege veranderende omstandigheden in de bouw- en woningmarkt. De zakelijke beschrijving, waarin wel alle onder de bestemming

"Gemengd-2" vallende sub-bestemmingen en functies zijn genoemd, sluit hier op aan. Dat ter plaatse de bestaande bebouwing zal worden gesloopt ten behoeve van nieuwbouw blijkt tevens uit de toelichting op het bestemmingsplan (met name pg. 26 en 45).

Ad 2) Gelet op hetgeen Wij hierboven onder ad 1) hebben overwogen, kunnen Wij reclamante 2) evenmin volgen in haar bezwaren tegen de zakelijke beschrijving. Daarbij overwegen Wij dat het (niet nader uit te werken) bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit kent. Dit kan met zich brengen, dat bij een herontwikkeling die bestaat uit sloop en nieuwbouw, de exacte invulling van de nieuwbouwplannen - anders dan de invulling van de stedenbouwkundige massa- nog niet op voorhand in detail kan worden aangegeven. Dit mag uiteraard niet leiden tot een toestand waarin de te onteigenen partij geen enkel inzicht heeft in hetgeen de gemeente op zijn eigendom gerealiseerd wenst te zien en waarop hij -uit de mogelijke wens om ter plaatse zelf het bestemmingsplan te realiseren- niet direct kan inspelen ter gelegenheid van het voorafgaand minnelijk overleg. In de onderhavige situatie bestaat er naar Ons oordeel evenwel geen aanleiding om aan te mogen nemen dat het reclamante tengevolge van de bewoordingen van de openbare kennisgeving en die van de zakelijke beschrijving in onvoldoende mate zou hebben ontbroken aan bovenbedoeld inzicht. Daarbij overwegen Wij tevens dat reclamante 2) zich in haar zienswijze niet beroept op zelfrealisatie. Wij zijn in dit verband mede van oordeel dat ook om die reden reclamante 2) niet in haar belangen kan zijn geschaad. Hierbij merken Wij tevens op dat uit de overgelegde stukken niet kan worden opgemaakt, dat reclamante 2) tijdens het minnelijk overleg onvoldoende op de hoogte zou zijn geweest van het feit dat de gemeente ter plaatse een herontwikkeling door middel van sloop en vervangende nieuwbouw voorstond. Enerzijds blijkt de beoogde wijze van uitvoering uit de toelichting op het bestemmingsplan, waar op pagina 46 wordt aangegeven dat (onder meer) ter plaatse van het onderdeel " Aan de Stadsmuur" de stadsvernieuwing zijn beslag zal krijgen door middel van vervanging van de bestaande bebouwing en herontwikkeling. Anderzijds is uit het ingestelde onderzoek naar voren gekomen dat reclamante 2) in het minnelijk overleg door de gemeente van informatie is voorzien door middel van tekeningen en foto's van een maquette van het geplande nieuwbouwblok.
Tijdens het horen heeft reclamante 2) nog gewezen op de onduidelijke positie van het pand Maaskade 23 (grondplannummer 1). Het is niet duidelijk wat daar moet komen. Uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat grond en opstallen met de grondplannummers 1, 2 en 3 moeten wijken voor een in het bouwplan opgenomen verbinding tussen het Helschriksel en de Maaskade. Grond en opstallen met de grondplannummers 6 en 7 gaan op in de geplande bouwmassa.

Dat de bouwenvelop niet ter inzage zou hebben gelegen is naar Ons oordeel door reclamante 2) niet aannemelijk gemaakt. Eerst na de hoorzitting op 26 maart 2012, te weten bij e-mail van 27 maart 2012 (9:53), deelt reclamante aan Onze Minister mee, dat haar adviseur de ordner met de ter inzage gelegde stukken in januari 2012 heeft meegekregen om in te zien en dat de bouwenvelop daar volgens de adviseur niet bij zat. Door de gemeente is daarop in het kader van het ingestelde onderzoek desgevraagd te kennen gegeven, dat de verwerver van de gemeente op 20 januari 2012 een bezoek heeft gebracht aan de adviseur, waarbij

op verzoek van reclamante door de verwerver het werkdossier is meegenomen. Dit dossier is door de adviseur van reclamante vervolgens ingezien. In dit werkdossier was naar zeggen van de gemeente ook de bouwenvelop opgenomen. De ter inzage gelegde ordner, met daarin eveneens de bouwenvelop, is daartoe dus niet tijdelijk uit de Stadswinkel verwijderd. Mede gelet op dit laatste en gezien de verklaring van de burgemeester van Venlo uit hoofde van artikel 23 van de onteigeningswet, moet het er naar Ons oordeel voor worden gehouden dat ook de bouwenvelop gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen in de Stadswinkel van de gemeente Venlo.

Ad 3) Uit het ingestelde onderzoek is niet gebleken dat voor de in de onteigening betrokken onroerende zaken een wijziging van het bestemmingsplan was voorzien of al in procedure zou zijn gebracht. Voor zover de gemeente een wijziging van het bestemmingsplan overweegt, heeft dit betrekking op een ander gedeelte van het bestemmingsplan.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamante 2) Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Van reclamanten 3) is de heer A.C.E. Bastings huurder van de woning gelegen op het mede in het onteigeningsverzoek begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Venlo, sectie I, nr. 6448 (grondplannummer 8), plaatselijk bekend Maaskade 15A en 15B. De heer H.A.B.M. Bastings is medehuurder. Het perceel met opstallen is eigendom van de gemeente Venlo.

Reclamanten 3) voeren in hun zienswijze het volgende aan:

1) Reclamanten maken bezwaar tegen de hen in het kader van het minnelijk overleg door de gemeente aangeboden financiële schadeloosstelling, die is bepaald overeenkomstig artikel 42, tweede lid, van de onteigeningswet, te weten: twee maal de jaarhuur. Zij vinden dit bedrag te laag omdat gelet op hun inkomenspositie en de woningmarkt in Venlo, het voor hen vrijwel onmogelijk zal zijn een passende huurwoning te vinden. Daarbij moeten ook de door hen gemaakte inrichtingskosten voor hun huidige huurwoning en de verhuis- en herinrichtingskosten worden meegerekend. Reclamanten bestrijden dat de gemeente niet meer kan vergoeden dan het bedrag dat voortvloeit uit artikel 42 van de onteigeningswet. In dit verband wijzen zij op jurisprudentie en op de (ruimere) regeling van artikel 7.281, tweede lid, BW.

2) Reclamanten zijn van mening dat moet worden gekeken naar de positie van de huurder zoals die in het algemene huurrecht is vastgelegd in de situatie dat de huurder moet wijken voor sloop- en/of herstructureringsplannen. Dit houdt in dat op de verhuurder de plicht rust om medewerking te verlenen bij het zoeken naar vervangende woonruimte. Ook in het kader van het zorgvuldigheidsvereiste mag deze medewerking van de gemeente worden verwacht.

3) Reclamanten verzoeken Ons in dit verband aan een besluit tot aanwijzing ter onteigening voorwaarden te verbinden die enerzijds zien op een schadeloosstelling die recht doet aan de werkelijk door hen geleden en te

lijden schade en die anderzijds zien op het door de gemeente Venlo verlenen van medewerking aan het zoeken naar vervangende woonruimte. Daarbij geven zij aan dat de schadeloosstelling kan worden bepaald op het moment dat mogelijkheid van vervangende woonruimte en de daaraan verbonden huurprijs daadwerkelijk aan de orde is.

De zienswijze van reclamanten 3) geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1) Uit de Ons overgelegde stukken en uit het onderzoek is gebleken dat de gemeente Venlo reclamanten 3) tijdig, te weten op 7 december 2010, een aanbod tot schadeloosstelling heeft gedaan, overeenkomstig artikel 42 van de onteigeningswet. Ongeacht het antwoord op de vraag of dit bod daadwerkelijk tegemoet komt aan de door de huurder tengevolge van onteigening te lijden schade, voldoet de gemeente met het uitbrengen van het genormeerde bod aan naar Ons oordeel aan haar wettelijke verplichting. De hoogte van het bod staat Ons overigens in de administratieve onteigeningsprocedure als zodanig niet ter beoordeling omdat de burgerlijke rechter bij uitsluiting bevoegd is tot het bepalen van de hoogte van de schadeloosstelling. Ten overvloede merken Wij nog op dat uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de gemeente van oordeel is dat indien in een specifiek geval zou blijken dat deze vergoeding kennelijk onredelijk is, een hogere vergoeding kan worden geboden. De uiteindelijke vergoeding zal dan ook afhangen van de hoedanigheid van de vervangende woonruimte.

Ad 2) uit de Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de gemeente het initiatief om vervangende woonruimte te zoeken heeft willen laten bij reclamanten 3). Dit heeft kennelijk geleid tot een patstelling omdat reclamanten dit initiatief blijkbaar van de gemeente verwachtten. De indiening van de zienswijze had tot gevolg dat de gemeente alsnog vanaf februari 2012 het initiatief heeft genomen en het zoeken door reclamanten actief is gaan ondersteunen. Dit heeft geleid tot bemiddeling bij het zoeken van mogelijkheden zowel binnen de sociale huursector als binnen de particuliere huursector. Tijdens de hoorzitting is van de zijde van de gemeente nog eens benadrukt, dat deze er naar zal streven om te voorkomen dat reclamanten 3) na onteigening op straat komen te staan als een tijdige definitieve oplossing niet mogelijk blijkt te zijn. Alsdan kan wellicht tijdelijk woonruimte worden gevonden binnen het gemeentelijk bezit dat is verworven binnen het bestemmingsplan. Naar Ons oordeel heeft de gemeente hiermee vooralsnog in voldoende mate medewerking verleend aan het zoeken naar vervangende woonruimte.

Ad 3) Wij kunnen aan dit aanwijzingsbesluit geen voorwaarden verbinden als bedoeld door reclamanten 3). Zoals Wij hierboven onder ad 1) al hebben aangegeven, is de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling immers bij uitsluiting opgedragen aan de burgerlijke rechter. Ten aanzien van een voorwaarde tot het verlenen van medewerking aan het zoeken naar vervangende woonruimte overwegen Wij dat het verlenen van die medewerking een gemeentelijke verantwoordelijkheid is, waarvan de uitvoering door Ons uitsluitend kan en moet worden beoordeeld bij de toetsing van de noodzaak tot onteigening. Zoals hiervoor onder ad 2) al door Ons is aangegeven, heeft de

gemeente naar Ons oordeel in voldoende mate aan haar verplichtingen terzake voldaan.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamanten 3) Ons geen aanleiding het verzoek om aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in het verzoek tot onteigening begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist.

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

Met inachtneming van hetgeen Wij hierboven hebben overwogen, kunnen Wij het verzoek tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, dan ook toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 21 mei 2012, nr. RWSCD BJV 2012/811, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed;
Gelezen het besluit van de raad van Venlo van 22 juni 2011, nummer 2011/43;
Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Venlo van 13 juli 2011, kenmerk OBVAS/2011/12831;
De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van..... 2012 no. ...../IV;
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van ……2012, nr. RWSCD BJV 2012/….., Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Q4" van de gemeente Venlo, ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Venlo en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

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

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,