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

W14.12.0449/IV

Besluit van

houdende afwijzing van een verzoek van de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Valkenburg aan de Geul krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan "Centrumlocatie Valkenburg")

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 Valkenburg aan de Geul verzoekt Ons bij besluit van 25 oktober 2010, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van een aantal, binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul gelegen, onroerende zaken. Op 20 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Bij brieven van 12 september 2011, 28 september 2011, 12 januari 2012, 13 oktober 2011 en 31 januari 2012 zijn vanwege burgemeester en wethouders nadere inlichtingen verstrekt over de onteigeningslijst, de zakelijke beschrijving en de verbeelding met de daarop geprojecteerde grondplantekening.
Op verzoek van de gemeente is de lijst met te onteigenen onroerende zaken teruggebracht tot het aantal onroerende zaken zoals vermeld op de door de Minister van Infrastructuur en Milieu ter inzage gelegde lijst.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek van de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan "Centrum Valkenburg" (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 25 oktober 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het bestemmingsplan in haar uitspraak op 9 mei 2012, no. 20101282/1/R1, gedeeltelijk vernietigd. Met betrekking tot drie voor de onteigening relevante onderdelen van het bestemmingsplan die vernietigd zijn, heeft de Afdeling

bestuursrechtspraak echter bepaald, dat de rechtsgevolgen van de betrokken onderdelen in stand blijven. Als gevolg hiervan is het bestemmingsplan in zoverre onherroepelijk van kracht geworden.

De in het verzoek begrepen onroerende zaken zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor de bestemming "Centrum - 1" en de dubbelbestemming "Waarde – Beschermd Stadsgezicht".

In de door de gemeente Valkenburg aan de Geul voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding. Daarnaast dienen daartoe ook een afdruk van 3 mei 2010 van een presentatie voor een gemeenteraadsvergadering, aangeduid als "Centrum Valkenburg "de Heerenplaatsen" en een afdruk van een presentatie aangeduid als "Revitalisatie appartementencomplex St. Pieterstraat/ Reinaldstraat Valkenburg".

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 in de periode van 14 juni 2012 tot en met 25 juli 2012 in de gemeente Valkenburg aan de Geul en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Valkenburg aan de Geul van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 13 juni 2012 openbaar kennis gegeven in het lokaal verschijnende dagblad "De Limburger" en het huis-aan-huisblad "Heuvelland Actueel". Onze Minister van Infrastructuur en Milieu heeft van het ontwerpbesluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 13 juni 2012, nr. 11565.

Verder is overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging het ontwerpbesluit toegezonden aan belanghebbenden en aan verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet voor wat betreft de Centrumlocatie in de realisatie van een gebied voor werken, wonen en winkelen. Het programma bestaat uit een toevoeging van 1200 m□ aan nieuwe winkels, 700 m2 uitbreiding van een supermarkt, maximaal 55 hoogwaardige wooneenheden en een ondergrondse parkeergarage van minimaal 250 openbare plaatsen. De te onteigenen onroerende zaken zijn nodig om voornoemd complex te realiseren.

De thans nog in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken zijn eigendom van een vereniging van eigenaren. Met de – inmiddels voormalige - eigenaren van de appartementen van de in het verzoek om onteigening begrepen

onroerende zaken heeft de gemeente Valkenburg aan de Geul minnelijk overleg gevoerd teneinde de eigendom minnelijk te verwerven. Nu de raad van Valkenburg aan de Geul het ten tijde van zijn verzoekbesluit niet aannemelijk achtte dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken heeft hij tot zijn verzoek besloten om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan te verzekeren.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde stukken, blijkt dat met de werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan binnen een periode van vijf jaar na de datum van dit besluit een aanvang zal worden genomen. Daarmee wordt voldaan aan het voor de beoordeling van de urgentie van de verzochte onteigening door Ons gehanteerde maximale tijdvak van vijf jaar na datum van dit besluit.

Zienswijze

Binnen de termijn waarin het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen is bij Ons daartegen een zienswijze naar voren gebracht door mr. dr. M. Klijnstra, namens F. Kleijnen Supermarkt B.V. te Valkenburg en Ahold Europe Real Estate & Construction B.V., verder te noemen: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld op 1 augustus 2012 te Valkenburg te worden gehoord. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze van reclamanten is gericht tegen de voorgenomen onteigening van de onroerende zaak, plaatselijk bekend Louis van der Maesenstraat 10 te Valkenburg aan de Geul, kadastraal bekend gemeente Valkenburg (L), sectie A, nr. 2775. Reclamanten huren deze onroerende zaak met opstal. Gelet op de status van het minnelijk overleg tot dusver, menen zij dat er onvoldoende noodzaak is om de inzet van het onteigeningsinstrument te rechtvaardigen.

De zienswijze van reclamant 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.
Uit de Ons overgelegde stukken en uit het onderzoek komt naar voren dat de vorenbedoelde onroerende zaak als te onteigenen staat aangeduid op de bij het verzoek behorende en ter inzage gelegde grondplantekening (grondplannummer 4). Op de lijst van te onteigenen onroerende zaken zoals die door verzoeker aan Ons is overgelegd, is dit grondplannummer evenwel doorgehaald, omdat verzoeker deze niet aan Ons ter onteigening heeft willen voordragen. Op de lijst zoals deze door Onze Minister ter inzage is gelegd, komt grondplannummer 4 dan ook niet voor. Derhalve maakt deze onroerende zaak geen deel uit van het onteigeningsplan en kan door Ons dan ook niet ter onteigening worden aangewezen.
Daarmee ontbreekt het belang van reclamanten bij het ontwerpbesluit tot aanwijzing ter onteigening. Derhalve behoeft de zienswijze van reclamanten hier geen verdere behandeling.

Overige overwegingen

Voor de beoordeling van de noodzaak van onteigening is mede bepalend op welke wijze het minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde grond is gevoerd. Met het oog daarop overwegen Wij allereerst in het algemeen dat de onteigeningsprocedure moet worden gezien als een uiterst middel die begint met het nemen en vervolgens indienen van een verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening. Dit middel kan worden toegepast, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet de door verzoeker beoogde vorm van overeenstemming kan worden verkregen. De onteigeningswet schrijft in de zogenaamde administratieve fase niet voor dat er een concreet aanbod tot financiële schadeloosstelling moet zijn gedaan voordat een onteigeningsprocedure mag worden gestart. Niettemin zijn Wij van mening dat om de noodzaak tot onteigening te kunnen vaststellen, het in gevallen waarin is getracht aan specifieke wensen van eigenaren tegemoet te komen tenminste ook voldoende aannemelijk moet zijn dat een tijdig aan het verzoekbesluit voorafgaand concreet aanbod tot financiële schadeloosstelling, vooralsnog niet tot de gewenste vrijwillige eigendomsoverdracht zal leiden. De onteigeningswet voorziet immers uitsluitend in een volledige financiële schadeloosstelling.
Daarnaast overwegen Wij dat wil verzoeker kunnen vaststellen dat het gewenste onderhandelingsresultaat vooralsnog niet zal worden bereikt, aan de te onteigenen partij op een zodanig tijdstip een concreet aanbod tot schadeloosstelling moet worden gedaan, dat deze voldoende tijd heeft om daarop te kunnen reageren. Wij zijn van oordeel dat de gemeenteraad ten tijde van het nemen van zijn verzoekbesluit op 25 oktober 2010, nog niet heeft kunnen vaststellen dat het aannemelijk zou zijn dat de aan de – inmiddels voormalige – eigenares (Vastblok I B.V.) gedane aanbod van 20 oktober 2010 op afzienbare termijn niet zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Valkenburg (L), sectie A, nrs. 3099-A1, A5, A9 en A10. Naar Ons oordeel is het aanbod daartoe te laat gedaan en achten Wij de onteigening prematuur.

In het kader van het ingestelde onderzoek heeft de burgemeester van Valkenburg aan de Geul Onze Minister op 31 augustus 2012 en op 10 oktober 2012 schriftelijk in kennis gesteld van zijn visie op de gang van zaken met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg.

Hij geeft daarbij aan, dat de gemeente ten tijde van het verzoekbesluit nog niet op de hoogte kon zijn van de recente kroonjurisprudentie waaruit blijkt dat de kroon een minimale termijn wil hanteren tussen de formele bieding en het verzoekbesluit.
Op 21 en op 24 september 2009 heeft de burgemeester gesproken met de toenmalige eigenares, Blokker Holding B.V. In deze gesprekken is een mondelinge formele bieding gedaan die uiteindelijk op 20 oktober 2010 schriftelijk is geconcretiseerd. Als professionele partij had Blokker Holding B.V. dan ook genoeg tijd om de formele bieding te laten bezinken en de gemeente

Valkenburg voorafgaand aan het verzoekbesluit van een reactie te voorzien, hetgeen zij heeft nagelaten.

Over deze standpunten merken Wij het volgende op.

Iedere onteigeningsprocedure staat op zichzelf . Daarom zal elk verzoek om onteigening door Ons als zodanig moeten worden beoordeeld. Belangrijk uitgangspunt van deze beoordeling is dat onteigening een uiterste middel is en dat het toepassen daarvan moet worden gebaseerd op verifieerbare feiten en omstandigheden.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat de gemeente inmiddels de eigendom heeft verworven van alle op de onteigeningslijst opgenomen onroerende zaken:

- Op 4 januari 2011 vond de juridische levering plaats tussen de voormalig eigenares Philips-Willems O.G. B.V. en de gemeente wat betreft de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Valkenburg L), sectie A, nrs. 3099-A2, A3 en A4;
- Op 3 januari 2012 vond de juridische levering plaats tussen de voormalig eigenares Philips-Willems O.G. B.V. en de gemeente wat betreft de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente valkenburg (L), sectie A, nrs. 3099-A6, A7 en A8;
- Op 31 mei 2012 vond de juridische levering plaats tussen de voormalig eigenares Vastblok I B.V. en de gemeente wat betreft de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Valkenburg (L), sectie A, nrs. 3099-A1, A5, A9 en A10. Vastblok I B.V. had deze onroerende zaken eerder, op 26 februari 2010, in eigendom verkregen van Philips-Willems O.G. B.V.

Ondanks het feit dat de gemeente inmiddels eigenares is van genoemde onroerende zaken is er in zoverre nog steeds sprake van een noodzaak tot onteigening omdat een aantal van de onroerende zaken – vooral de winkels – nog zijn verhuurd of onderverhuurd.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat de voormalig eigenares Vastblok I B.V. eigenares is geworden na de effectuering door Blokker B.V. van een voorkeursrecht tot koop. Dit voorkeursrecht was opgenomen in de destijds bestaande huurovereenkomst tussen de toenmalige eigenaar Philips-Willems O.G. B.V. en diens huurder Blokker B.V. Blokker B.V. heeft de eigendom in dezelfde leveringsakte aan Vastblok I B.V. doorgeleverd. Ten tijde van gevoerd minnelijk overleg met Philips-Willems O.G. B.V. sommeerde Blokker B.V. de gemeente op 31 juli 2009 om niet verder mee te werken aan het tot stand komen van een koopovereenkomst tussen de gemeente en de (toenmalige) eigenares Philips-Willems O.G. B.V. Deze sommatie had betrekking op de uiteindelijk aan Vastblok I B.V. overgedragen onroerende zaken.
Vastblok I B.V. is met Blokker B.V. vervolgens een nieuwe huurovereenkomst aangegaan voor een eerste periode van twintig jaar. Blokker B.V. heeft de onroerende zaken onderverhuurd.

Volgens de gemeente wilde Vastblok I B.V. uitsluitend onderhandelen over een packagedeal waarbij de verkoop van de desbetreffende onroerende zaken gekoppeld zou zijn aan de vestiging van een nieuwe winkelruimte voor een Blokkervestiging en een tijdelijke winkelruimte tijdens de realisatiefase van het bestemmingsplan. Wij merken evenwel op, dat dit niet blijkt uit de overgelegde stukken omtrent het minnelijk overleg. Uit deze stukken blijkt weliswaar dat Blokker B.V. door gebruik te maken van het voorkeursrecht haar onderhandelingspositie jegens de gemeente heeft willen versterken met het oog op de hervestiging van haar winkel in het nieuw te ontwikkelen centrum. Uit de overgelegde stukken, opgesteld aan de kant van Blokker B.V., en/of Vastblok I B.V. en/of Blokkker Holding B.V., blijkt echter niet dat het doen van een aanbod tot minnelijke verwerving op voorhand zou worden afgewezen.
Dit neemt niet weg, dat de gemeente op de hoogte was van de eigendomsoverdrachten per 25 februari 2010. Naar Ons oordeel had de gemeente dan ook voldoende mogelijkheid om in de periode tussen de eigendomsoverdrachten op 25 februari 2010 en 25 oktober 2010 een tijdig concreet aanbod tot schadeloosstelling te doen aan tenminste de nieuwe eigenaar, Vastblok I B.V. Het door de burgemeester beweerdelijk gedane aanbod van 21 en van 24 september 2009 is evenwel gedaan op een moment dat Vastblok I B.V. of Blokker B.V. nog geen eigenares was. Wij achten dat aanbod dan ook niet relevant voor de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Daarbij komt, dat van het bewuste gesprek kennelijk geen verslag is gemaakt. Het op 20 oktober 2010 schriftelijk gedane aanbod is naar Ons oordeel niet tijdig genoeg gedaan om op 25 oktober 2010 de onteigeningsnoodzaak te kunnen vaststellen, hoe professioneel de partij ook is aan wie het aanbod is gericht, hierbij mede in achtnemend het feit dat de gemeente aan het aanbod geen termijn heeft verbonden gesteld waarbinnen op het aanbod gereageerd zou moeten worden.

Wat betreft de in het verzoekbesluit begrepen onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Valkenburg (L), sectie A, nrs. 3099-A2, A3, A4, A6, A7 en A8, is er wat betreft de eerste drie appartementsrechten een tijdig aanbod gedaan door de gemeente. Dit blijkt uit een e-mail van 5 oktober 2009. Daarin wordt aan de voormalige eigenares een aanbod gedaan. Gelet echter op de omschrijving van het aanbod kan de beoogde omvang van het aanbod naar Ons oordeel niet met zekerheid worden bepaald. Het aanbod is namelijk gespecificeerd als "de winkelpanden aan de L. Maessenstraat en Dr. Erenstraat te Valkenburg". Een nadere aanduiding zoals bijvoorbeeld de desbetreffende huisnummers en/of de huidige huurder wordt niet gegeven. Duidelijk is, dat het aanbod zich beperkt tot de eigendommen van de toenmalige eigenares. Het is echter onduidelijk of het aanbod nu wel of niet ook de eerder beschreven Blokkervestiging betreft. Die heeft namelijk als adres L. Maessenstraat 4A. Als het aanbod ook L. Maessenstraat 4A insluit, dan had het op de weg van de gemeente gelegen om tijdig een (nader) gespecificeerd aanbod te doen nadat deze onroerende zaak aan Vastblok I B.V. was geleverd.

Wat betreft de in het verzoekbesluit begrepen onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Valkenburg (L), sectie A, nrs. 3099-A6, A7 en A8, zijn geen stukken overgelegd waaruit een aanbod valt af te leiden, eerder dan het aanbod

van 20 oktober 2010. Voor die onroerende zaken geldt hetzelfde als hetgeen Wij hiervoor overwogen ten aanzien van het minnelijk overleg met Vastblok I B.V.

Alles overziende zijn Wij van oordeel dat het verzoekbesluit van 25 oktober 2010 tot aanwijzing ter onteigening, prematuur is genomen ten aanzien van het gehele appartementencomplex kadastraal bekend gemeente Valkenburg (L), sectie A, nr. 3099-A, appartementsindexen 1 tot en met 10.

Wat betreft de door de burgemeester gemaakte opmerking dat de gemeente ten tijde van het verzoekbesluit nog niet op de hoogte kon zijn van de recente " kroonjurisprudentie" over de onderhandelingsplicht geeft Ons nog aanleiding het volgende op te merken. De noodzaak van onteigening kan alleen dan vaststaan indien is gebleken van een voldoende, aan de administratieve onteigeningsprocedure voorafgaand minnelijk overleg. De aan het minnelijk overleg door Ons gestelde eisen komen vooral tot uiting in de besluiten tot aanwijzing ter onteigening en de vroegere besluiten tot goedkeuring van onteigeningsbesluiten. In de Handreiking onteigeningen Titel IV wordt hieraan beknopt aandacht geschonken. Dat daarin de eis van tenminste een schriftelijk bod voor de datum van het verzoekbesluit is opgenomen, vloeit voort uit de opvatting dat daarmee een verifieerbaar (voorlopig) sluitstuk aan het onderhandelingsproces wordt gegeven. Dit benadrukt de praktijk van een tijdig en serieus minnelijk overleg. De vereiste van een voldoende serieus minnelijk overleg wordt hierdoor als zodanig echter niet verzwaard. De veronderstelling dat zulks het geval zou zijn achten Wij dan ook onjuist.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 31 oktober 2012, nr. RWSCD BJV 2012/1813, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed;
Gelezen het besluit van de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul van 25 oktober 2010;
Gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul van 20 januari 2011, nummer 201100531 en van 12 januari 2012, nummer 20110395 en de brieven namens burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul van 12 september 2011, kenmerk 1077.2- M3/sb/ab, 28 september 2011, kenmerk 1077.2-M3/sb/ab en van 13 oktober 2011, kenmerk 1077.2-M4/sb/i en 31 januari 2012, kenmerk 1077.2 M6/sb/rs;
De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 2012 nr. /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:

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening af te wijzen.

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,