



## De Koninklijke Besluiten tot onteigening van 2020: een analyse deel 2

mr. R.S. den Otter en mr. O.J.C. van den Broek RT<sup>1</sup>

Land- en Tuinbouwbuletin 2021/4

Traditiegetrouw stellen wij jaarlijks in dit bulletin – in twee delen – een analyse van de Koninklijke Besluiten tot onteigening (KB's) op die in het voorafgaande jaar in de Staatscourant zijn gepubliceerd. LTB 2021/3 betreft het eerste deel. In dit tweede deel gaan wij in op de opmerkelijke KB's uit 2020 die aan de hand van de beoordelingsmaatstaven, noodzaak en urgentie worden geanalyseerd. Wij sluiten af met de conclusie.

### 1. Noodzaak

Ook in 2020, net als in voorgaande jaren, was het niet voldoen aan het noodzakelijkheids criterium de meest naar voren gebrachte zienswijze ten aanzien van ontwerp-KB's. Het betreft 22 ontwerp-KB's waartegen in de zienswijzen is aangevoerd dat de noodzaak van onteigening ontbreekt.

Onteigening is enkel noodzakelijk indien en voor zover:

1. niet meer grond wordt onteigend dan nodig ter uitvoering van het werk (omvang werk);
2. de te onteigenen zaak niet door minnelijk overleg in eigendom verkregen kan worden;
3. zonder eigendomsverkrijging door verzoeker, voor verzoeker niet zeker is dat het bestemmingsplan/inpassingsplan, dan wel het plan waarvoor onteigend wordt, wordt uitgevoerd in de vorm waaraan verzoeker vanuit oogpunt van publiek belang, behoefte heeft.

Zie tevens de eisen van Rijkswaterstaat Corporate Dienst, die onteigeningsverzoeken namens de Kroon behandelt, beschreven in de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure d.d. 16 januari 2016, versienummer 8 juli 2019 (de Handreiking).

#### 1.1 *Wijze van planuitvoering*

Provinciale Staten van Gelderland hebben de Kroon bij besluit van 11 december 2019, nummer PS2019-818, verzocht over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van de onroerende zaken in de gemeente Maasdriel, begrepen in het onteigeningsplan N831 Velddriel – Alemse Stoep. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het inpassingsplan N831 Velddriel – Alemse Stoep.

Reclamant vraagt zich af waarom de in de onteigening betrokken oppervlakte van zijn perceel nodig is en verwijst naar andere percelen waarvan alleen een kleinere oppervlakte benodigd is en waar dus kennelijk alternatieven mogelijk waren.

De Kroon oordeelt in haar KB, betreffende de gemeente Maasdriel (14 september 2020, nummer 2020001868, onteigeningsplan N831 Velddriel-Alemse stoep) dat, voor zover reclamant doelt op de wijze van planuitvoering, uit de aan de Kroon overlegde stukken blijkt dat verzoeker in overleg met de eigenaren van de betreffende percelen er voor heeft gekozen, de ter plaatse geplande sloot langs het fietspad te vervangen door een duiker en een goot. Verzoeker heeft reclamant uitgelegd dat een vergelijkbare alternatieve wijze van planuitvoering met betrekking tot het perceel van reclamant niet wenselijk is vanwege de langere lengte die in dat geval met de duiker overbrugd zou moeten worden. Daarbij wordt het perceel van reclamant agrarisch gebruikt, waarbij de watergang een ontwaterende en waterafvoerende functie heeft. Daarnaast blijkt nog uit de overlegde stukken dat alternatieve wijze van planuitvoering geen onderwerp van gesprek is geweest tijdens overleg met reclamant. Volgens de Kroon bestaat geen aanleiding de grond van reclamant niet, dan wel niet geheel, ter onteigening aan te wijzen.

De Kroon voert tevens aan dat, voor zover het onderdeel van de zienswijze ziet op het ruimtebeslag dat is opgenomen in het inpassingsplan, dit planologisch van aard is, en planologische aspecten in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar in de procedure op grond van de Wro aan de orde kunnen worden gesteld.

#### 4.2.1 *Gevoerd minnelijk overleg/hoogte en samenstelling schadeloosstelling*

<sup>1</sup> mr. R.S. (Raisa) den Otter en mr. O.J.C. (Olaf) van den Broek RT zijn werkzaam bij Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV, [r.den.otter@overwater.nl](mailto:r.den.otter@overwater.nl), [o.van.den.broek@overwater.nl](mailto:o.van.den.broek@overwater.nl)

Het gevoerde minnelijk overleg vormde in 2020 tevens een veel naar voren gebrachte zienswijze ten aanzien van ontwerp-KB's, meer in het bijzonder werden de hoogte en samenstelling van de aangeboden schadeloosstelling ter discussie gesteld. Zo ook in het KB betreffende de gemeente Deventer en Lochem (23 januari 2020, nummer 2020000115, onteigening voor de reconstructie van de rijksweg A1 Apeldoorn – knooppunt Azelo (fase 1), met bijkomende werken in de gemeenten Almelo, Apeldoorn, Deventer, Hof van Twente, Lochem, Rijssen-Holtten, Voorst en Wierden).

Reclamante voert aan dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat geen reële invulling is gegeven aan het vereiste minnelijk overleg zoals bedoeld in art. 17 onteigeningswet. Verzoeker is niet ingegaan op het voorstel om in gesprek te gaan over de totale schade die reclamante lijdt en om de schade door een onafhankelijke commissie te laten beoordelen.

De Kroon oordeelt dat het betoog van reclamante financieel van aard is en merkt (de volgende standaardoverweging) daaromtrent op: *"dat de onteigening ingevolge art. 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Art. 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde."*

De Kroon oordeelt in de administratieve onteigeningsprocedure niet over de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling. De zienswijze van reclamante treft geen doel.

#### *4.2.2 Gevoerd minnelijk overleg/hoogte en samenstelling schadeloosstelling*

Ook ten aanzien van het KB, betreffende de gemeente Eindhoven (24 april 2020, nr. 2020000819, onteigeningsplan Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best), zag één der zienswijzen van reclamante op het ontbreken van de noodzaak tot onteigening, meer in het bijzonder op het gevoerde minnelijk overleg en de onzorgvuldigheid van het gedane aanbod.

Reclamante benoemt de redelijkheid en mate van serieuzeheid van de onderhandelingen die verzoeker ten aanzien van het verzoekbesluit heeft gevoerd. Gedurende de onderhandelingen is aan reclamante een fors hogere bieding gedaan (het zesvoudige van het laatste geboden bedrag).

De Kroon merkt op, zoals ook in het KB van 17 november 2016, inzake nr. 2016002009 (Staatscourant 19 december 2016, nr. 66006) dat het in de onteigeningspraktijk gebruikelijk is dat onderhandelingen starten met een bod dat gedeeltelijk gestoeld is op aannamen, bijvoorbeeld wegens ontbreken van informatie. Gedurende de onderhandelingen kan een aanbod nader feitelijk worden ingevuld of gewijzigd op basis van nieuw verkregen gegevens of nadere inzichten. Daarbij oordeelt de Kroon, zoals in voornoemd besluit tevens werd geoordeeld, dat van de te onteigenen partij mag worden verwacht dat deze aan verzoeker de eis, wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling, kenbaar maakt. Op basis van wederzijdse taxaties kan vervolgens verder worden onderhandeld. Uit de overlegde stukken blijkt dat aan reclamante meerdere biedingen zijn gedaan, maar reclamante niet heeft aangegeven op basis van welke schadeloosstelling met haar tot overeenstemming gekomen kan worden. Gezien het (tijds)verloop van het overleg en de door verzoeker meermaals gedane biedingen (waarbij de laatste in hoogte bijgesteld), ziet de Kroon geen reden om de conclusie te trekken dat verzoeker heeft willen 'doordenderen' en onzorgvuldig met de belangen van reclamante is omgegaan. Er bestaat derhalve geen aanleiding het verzoek ter onteigening daarom geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *4.2.3 Compensatie/kavelruil*

Gedurende het minnelijk overleg met betrekking tot de administratieve onteigeningsprocedure wordt geregeld verzocht om vervangende grond. Zo ook in 2020.

Eén van de KB's waarin in de zienswijzen het gevoerde minnelijk overleg en de mogelijkheid van compensatiegrond/alternatieve oplossingen aan de orde werd gesteld, is het KB betreffende de gemeente Epe (27 mei 2020, nr. 2020001055, onteigeningsplan De Prik-Noord). In voornoemd KB wenste reclamant een vervangende woon- en werklocatie. Reclamant stelt dat hij bij de gesprekken over de minnelijke verwerving in de loop der tijd verschillende vervangende locaties heeft aangedragen, maar dat de gemeente steeds heeft geweigerd om de bestemmingen van die

locaties aan te passen aan de bedrijfsactiviteiten en/of te voorzien in een adequate schadeloosstelling om verhuizing/verplaatsing naar die vervangende locaties mogelijk te maken. Reclamant stelt dat van de gemeente verwacht mag worden dat zij actief meewerkt aan de verkrijging van een adequate vervangende woon- en werklocatie en een eventueel daarvoor noodzakelijke aanpassing van de bestemming. Onteigening zou pas aan de orde zijn als reclamant weigerachtig zou zijn om een redelijke vervangende locatie en bijbehorende schadeloosstelling te aanvaarden. Ten tijde van het onteigeningsbesluit is daarvan geen sprake en gesprekken over een geschikte vervangende locatie zijn nog niet afgerond.

De Kroon stelt ten aanzien van het standpunt van reclamant (standaard), dat het in beginsel zo is dat de onteigeningswet verzoeker niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Het uitgangspunt is volledige schadeloosstelling in de vorm van geld. Echter, de mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm van geld zullen langs minnelijke weg onderzocht moeten worden (meestal in samenwerking) met andere overheden, of particuliere eigenaren van gronden. Compensatiegrondverzoeken of andere oplossingen kunnen desondanks in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg aan de orde komen. Verzoeker dient na te gaan of aan een verzoek om vervangende grond tegemoetgekomen kan worden, voor zover belanghebbende hierom verzoekt. De Kroon overweegt dat, gelet op de overlegde stukken en de verstrekte informatie, geen reden bestaat te oordelen dat verzoeker geen serieuze onderhandelingen met reclamant heeft gevoerd. Enerzijds heeft verzoeker gepoogd de onroerende zaken minnelijk te verwerven. Anderzijds heeft verzoeker zich, in het kader van het minnelijk overleg, ingespannen met reclamant tot overeenstemming te komen aangaande een vervangende locatie. Naar het oordeel van de Kroon kan worden gesteld dat verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Er bestaat geen aanleiding het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *4.2.4 Belanghebbende bij onteigening*

Verzoeker dient in beginsel enkel te overleggen met de eigenaar van de onroerende zaak. Belangen van derden kunnen daarnaast met zich brengen dat ook met hen (minnelijk) overleg dient te worden houden. Art. 3 lid 1 en 2 onteigeningswet bepalen dat niet enkel eigenaren en zakelijk gerechtigden, zoals vermeld in de basisregistratie kadaster, maar ook derde-belanghebbenden zoals huurders, pachters en diegenen die om andere redenen door de voorgenomen onteigening in hun belangen getroffen kunnen worden, als belanghebbende kunnen worden aangemerkt.

In het KB, betreffende de gemeente Haarlemmermeer (1 september 2020, nr. 2020001611, onteigeningsplan "Groene As") zag één van de zienswijzen op belanghebbendheid. Kennemerland Beheer B.V. heeft mede namens (dochtervennootschap) Lake Property B.V. en namens (gelieerde) bouw- en exploitatievennootschap Combinatiebouw Kennemerland B.V. zienswijzen ingediend. Blijkens de eigendomsinformatie uit het Kadaster is uitsluitend Kennemerland Beheer B.V. eigenaar van de in de onteigening betrokken gronden. Het gevoerde minnelijk overleg heeft daarom plaatsgevonden tussen verzoeker en Kennemerland Beheer B.V. (en haar adviseur) en de aanbiedingen voor verwerving van het benodigde perceelsgedeelte is aan haar uitgebracht. In de hoorzitting stelt Kennemerland Beheer B.V. zich op het standpunt dat zij haar zienswijze mede heeft ingediend namens Lake Property B.V. en Combinatiebouw Kennemerland B.V., omdat voornoemde twee partijen belanghebbende zijn bij de onteigening gezien het feit dat deze twee vennootschappen als 100% dochter en als gelieerde vennootschap en met dezelfde eigenaar, belanghebbend zijn bij de planuitvoering.

De Kroon oordeelt dat het hebben van een uitvoeringsbelang niet met zich brengt dat Lake Property B.V. en Combinatiebouw Kennemerland B.V. ten opzichte van Kennemerland Beheer B.V. een afzonderlijk grondgebonden belang hebben bij de in onteigening betrokken perceelsgedeelten en derhalve belanghebbende zijn in de zin van art. 3 onteigeningswet. Enkel Kennemerland Beheer B.V. kan worden aangemerkt als belanghebbende.

#### *4.2.5 Zelfrealisatie*

Bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening wordt door de Kroon tevens getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan de eigendommen zijn toegekend (zelfrealisatie). Voor zover de eigenaar bereid en in staat is tot zelfrealisatie, bestaat geen onteigeningsnoodzaak. Een uitzondering hierop wordt gemaakt wanneer verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering voor ogen staat, dan die de grondeigenaar wenselijk acht. In dat geval is onteigening slechts te rechtvaardigen voor zover verzoeker om onteigening aantoont dat het

algemeen belang de door verzoeker gewenste planuitvoering vordert, een en ander ter beoordeling aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan vaststelt. Tevens onvoldoende aaneengesloten grond, en te onteigenen gronden die geen afzonderlijk deel van een project uitmaken, kunnen een beroep op zelfrealisatie in de weg staan.

Een aantal van de ingediende zienswijzen uit de KB's uit 2020 ziet op zelfrealisatie. Twee van de KB's uit 2020 waarin de zienswijzen die zien op zelfrealisatie niet slagen, zijn het KB (KB 3 april 2020, nr. 2020000680, onteigeningsplan De Veldpost) met betrekking tot het onteigeningsplan De Veldpost in de gemeente Haarlemmermeer en het onder 5.2.4 reeds aangehaalde KB (KB 1 september 2020, nr. 2020001611, onteigeningsplan Groene As) met betrekking tot het onteigeningsplan Groene As, eveneens in de gemeente Haarlemmermeer. Opmerkelijk is dat de in deze KB's ter onteigening aangewezen perceelsgedeelten samen één geheel kadastraal perceel vormen, maar toch afzonderlijk in verschillende onteigeningsprocedures zijn betrokken.

In haar zienswijzen betreffende het KB van 3 april 2020, nr. 2020000680, onteigeningsplan De Veldpost, voert reclamante aan dat onteigening niet noodzakelijk en prematuur is, omdat zij bereid en in staat is, om de op haar gronden rustende bestemming Sport-2, waar het sportpark De Veldpost is voorzien, zelf te realiseren. Tevens betoogt reclamante dat de te onteigenen grond een afzonderlijk zelfstandig uit te voeren deel vormt van het te realiseren sportpark overeenkomstig het definitief stedenbouwkundig ontwerp. Reclamante stelt over voldoende aaneengesloten grond te beschikken om de bestemming Sport-2 op doelmatige wijze te kunnen realiseren. Reclamante heeft tevens voorgesteld om de uitvoering van het gedeelte van het sportpark dat op grond van de gemeente is voorzien, ter hand te nemen. Verder betoogt reclamante dat de gemeente haar in de gelegenheid had behoren te stellen een zelfrealisatieplan in te dienen, alvorens het verzoekbesluit te nemen. De gemeente zou een informatieplicht hebben waardoor reclamante in staat is zich als eigenaar op de hoogte te stellen van de wijze van planuitvoering.

In haar zienswijzen betreffende het KB van 1 september 2020, nr. 2020001611, onteigeningsplan Groene As, stelt reclamante de natuurbestemming zelf te willen realiseren en geeft aan dat het uiterst doelmatig en functioneel is de uitvoering van de bestemming Natuur in de Groene As te realiseren wanneer reclamante ook de bestemming Sport 2 realiseert in De Veldpost. Tevens betoogt reclamante dat het onteigeningsverzoek voorbarig is, gezien het feit dat reclamante bereid is De Veldpost en de Groene As zelfstandig, in samenspraak met de gemeente, te realiseren. De gemeente kan de Groene As in beheer en onderhoud krijgen na zelfrealisatie door reclamante.

Betreffende het KB van 3 april 2020, nr. 2020000680, onteigeningsplan De Veldpost, betoogt de Kroon dat een beroep op zelfrealisatie in deze kwestie niet afdoet aan de noodzaak tot onteigening, omdat de voorzieningen meer grond betreffen dan reclamante in eigendom heeft en reclamante derhalve niet in staat is de bestemming geheel op eigen grond te realiseren. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat de te onteigenen grond een afzonderlijk zelfstandig uit te voeren onderdeel vormt van het gehele te realiseren sportpark, zoals blijkt uit het definitief stedenbouwkundig ontwerp door de gemeente voorzien. Verder oordeelt de Kroon dat het standpunt van verzoeker, dat het niet doelmatig is als de sportvelden deels door de ene, en deels door de andere partij worden aangelegd, beheerd en onderhouden, haar niet onjuist voor komt. Vanwege de samenhang met de Groene As, oordeelt de Kroon dat het vanuit oogpunt van doelmatige aanleg en beheer, alsook van integraal beheer, noodzakelijk is dat de gronden door de gemeente in één hand gehouden worden. Hetzelfde betoogt de Kroon met betrekking tot het standpunt over de maatschappelijke functie en het belang van continuïteit van sportverenigingen. Daarnaast overweegt de Kroon ten aanzien van de kenbaarheid van de wijze van planuitvoering dat indien reclamante het bestemmingsplan zelf wil realiseren, mag worden verwacht dat reclamante daartoe zelfstandig op basis van het bestemmingsplan concrete op uitvoering gerichte plannen ontwikkelt, en deze kenbaar maakt aan de gemeente. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan geven een eigenaar voldoende inzicht om te kunnen beslissen over zelfrealisatie. Het ligt op de weg van reclamante om documenten te vervaardigen die nodig zijn voor onder meer het aanvragen van een omgevingsvergunning en reclamante dient bereid te zijn en wordt in staat geacht concrete zelfrealisatie plannen in te dienen. De in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak kan niet worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Betreffende het KB van 1 september 2020, nr. 2020001611, onteigeningsplan Groene As, stelt de Kroon dat blijkt dat verzoeker de Groene As integraal, in samenhang, als een aantrekkelijke parkstructuur, wil realiseren met het aangrenzende bestemmingsplan De Veldpost. De Kroon ziet geen grond voor het oordeel dat de voor de bestemming Natuur te onteigenen grond een afzonderlijk, zelfstandig uit te voeren onderdeel vormt van het totaal te realiseren park De Veldpost. Het is ondoelmatig als de Groene As niet met het al gerealiseerde deel in één hand komt.

De Kroon herhaalt hier tevens haar standpunt uit haar KB betreffende onteigeningsplan De Veldpost, ten aanzien van de kenbaarheid; indien een eigenaar het bestemmingsplan zelf wil realiseren, mag worden verwacht dat hij daartoe zelfstandig, op basis van het bestemmingsplan concrete – op uitvoering gerichte – plannen ontwikkelt, en deze kenbaar aan de gemeente maakt. Het bestemmingsplan en definitief stedenbouwkundig ontwerp geven voldoende inzicht aan de eigenaar. De wijze van planuitvoering was voldoende kenbaar voor reclamante en aan de informatieplicht heeft de gemeente voldaan. Reclamante heeft geen concrete zelfrealisatieplannen overlegd, dan wel een omgevingsvergunning aangevraagd. De Kroon oordeelt nog dat het onteigeningsverzoek niet voorbarig is, zoals reclamante stelt, indien er (nog) geen concreet bestek bestaat over de wijze waarop de groene strook wordt ingericht en uitgevoerd.

Een ander spraakmakend KB waar in de zienswijzen een beroep op zelfrealisatie (natuur) werd gedaan betreft het KB van 29 oktober 2020, nr. 2020002204, onteigeningsplannen Veenweiden Krimpenerwaard en Veenweiden Krimpenerwaard 2, met betrekking tot de onteigeningsplannen Veenweiden Krimpenerwaard en Veenweiden Krimpenerwaard 2.

In hun zienswijzen stellen reclamanten in het kader van hun beroep op zelfrealisatie in het kader van "natuur" dat zij ten onrechte verplicht worden om zich aan te sluiten bij een federatie waarvan de statuten nog niet bekend zijn.

De Kroon betoogt dat, omdat voor het realiseren en beheren van natuur in de Krimpenerwaard een goede afstemming nodig is, tussen particuliere grondeigenaren, pachters en het Zuid-Hollands Landschap, het Beheercollectief wordt opgericht. Een eigenaar die wenst over te gaan tot zelfrealisatie dient volgens het stappenplan uiteindelijk een Uitvoeringsovereenkomst te sluiten. Eén van de voorwaarden van de model-uitvoeringsovereenkomst is dat een grondeigenaar die tot zelfrealisatie wenst over te gaan, verplicht is zich aan te sluiten bij 'een collectief ten behoeve van natuurbeheer'. De Kroon acht het redelijk dat verzoeker bij zelfrealisatie de eis stelt dat een zelfrealisator zich aansluit bij een beheercollectief om integraal beheer te bewerkstelligen. Hoewel ten tijde van het verzoekbesluit nog geen sprake was van een functionerend beheercollectief was wel in grote lijnen kenbaar wat het doel en de taken van het beheercollectief zijn. Gezien het vorenstaande overweegt de Kroon dat verzoeker reclamanten voorafgaand aan het verzoekbesluit voldoende inzicht heeft gegeven in de wijze waarop reclamanten invulling kunnen geven aan zelfrealisatie. Voorstaande heeft nog niet geleid tot een uitvoeringsovereenkomst. Naar het oordeel van de Kroon was ten tijde van het onteigeningsverzoek voldoende duidelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot zelfrealisatie dan wel vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden.

Ook in het laatst gewezen KB van 2020 (26 november 2020, nr. 2020002425, onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016), met betrekking tot onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016, werd een zienswijze aangevoerd die ziet op zelfrealisatie. Reclamanten menen dat ten onrechte door de gemeente wordt gesteld dat reclamanten geen beroep hebben gedaan op zelfrealisatie.

De Kroon oordeelt dat het beroep op zelfrealisatie van reclamanten niet kan slagen omdat reclamanten hebben betoogd dat ook na de aanleg van de ontsluitingsweg perceelgedeelte 1-3 op vrijwel dezelfde wijze in gebruik kan blijven voor reclamanten en zij hebben verklaard dat op het betreffende perceelgedeelte 1-3 geen zelfstandige bedrijfskavel zal worden ontwikkeld, maar dat dit perceelgedeelte onderdeel is van hun bestaande bedrijf. Reclamanten zijn niet voornemens om de bestemming te realiseren in de vorm van planuitvoering die verzoeker voor ogen heeft en conform die het bestemmingsplan daaraan stelt. Evenmin blijkt dat reclamanten een zelfrealisatieplan, concreet bouwplan of andere gegevens hebben overlegd, waaruit blijkt, dat zij aan de door verzoeker vereiste vorm van planuitvoering kunnen of willen voldoen.

## **2. Urgentie**

Tot slot toetst de Kroon of onteigening urgent is. Daarvan is sprake wanneer met de uitvoering van het werk een begin wordt gemaakt binnen vijf jaar na datum KB. Indien niet aannemelijk is dat binnen voornoemde vijfjaarstermijn een begin wordt gemaakt met de uitvoering van het werk waarvoor onteigend wordt, wijst de Kroon het onteigeningsverzoek af. Anders dan in 2019, werden in 2020 wél zienswijzen ingediend, maar liefst ten aanzien van negen KB's, die zien op urgentie.

Zo ook ten aanzien van het KB (3 juli 2020, nr. 2020001334, onteigeningsplan 't Haantje Midden), met betrekking tot het onteigeningsplan 't Haantje Midden. Reclamante stelt hier zoal dat de urgentie onvoldoende is aangetoond en betwijfelt of de onroerende zaak binnen vijf jaar na het te nemen KB nodig is voor de ontwikkeling van het betreffende woongebied. Uit het bestemmingsplan en uit het uitwerkingsplan zou niet blijken wat feitelijk gerealiseerd gaat worden.

De Kroon verwijst ten aanzien van urgentie naar hetgeen zij in het algemeen hieromtrent stelt. Tevens stelt de Kroon dat verzoeker heeft medegedeeld dat de gronden rondom de onroerende zaak zijn voorbelast en de werkzaamheden voor het bouwrijp maken, spoedig aanvangen. Daarbij zijn de deelplannen in diverse fasen van ontwikkeling, waarbij de verkoop en/of bouw in 2020/2021 is gepland. Aan het urgentievereiste is voldaan.

Een ander KB waarin één van de zienswijzen die is ingediend zag op urgentie betreft het KB (14 september 2020, nr. 2020001868, onteigeningsplan N831 Velddriel – Alemse Stoep), met betrekking tot het onteigeningsplan N831 Velddriel – Alemse Stoep (welk KB reeds onder 5.1 – wijze van planuitvoering, is aangehaald). Reclamant verwijst naar de Statenbrief d.d. 19 november 2019 waarin staat dat de doorlooptijd van de administratieve onteigeningsprocedure ruim twee jaar bedraagt. Reclamant vraagt zich af hoe dit zich verhoudt tot de planning die in het ontwerp KB is opgenomen waarin staat dat de uitvoering van het werk direct start na de gunning van de aanbesteding in het vierde kwartaal van 2021.

De Kroon oordeelt ten aanzien van deze zienswijze dat het feit dat de planning van verzoeker er op is gericht om in het vierde kwartaal van 2021 van start te gaan met de werkzaamheden niet hoeft te doorkruisen dat de administratieve onteigeningsprocedure twee jaar bedraagt. Vast staat daarmee dat wordt voldaan aan het urgentievereiste dat binnen vijf jaar na datum van het besluit een begin gemaakt dient te worden met de uitvoering van het werk.

### **3. Conclusie**

Uit de KB's uit 2020 blijkt het aanhoudende beleid van de Kroon met betrekking tot de beoordelingscriteria van onteigeningsverzoeken en de beoordeling van zienswijzen. Ingediende zienswijzen zien veelal op de noodzaak tot onteigening, meer in het bijzonder het gevoerde minnelijk overleg. Ten aanzien van zienswijzen die zien op de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling stelt de Kroon dat dit aan de orde komt in de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Wij vroegen ons bij het schrijven van ons artikel in het Land- en Tuinbouw Bulletin van april 2020, nummer 4, betreffende de KB's van 2019 af of in onteigeningsprocedures in 2020, door reclamanten (meer) geslaagd beroep op zelfrealisatie zou worden gedaan. De Kroon heeft immers in 2019 betoogt dat een beroep op zelfrealisatie in uitzonderlijke situaties kans van slagen heeft. Die vraag is voor afgelopen jaar ontkennend beantwoord. In 2020 is geen enkel geslaagd beroep op zelfrealisatie gedaan. Uit de KB's valt af te leiden dat een succesvol beroep op zelfrealisatie van maatschappelijke en/of natuurbestemmingen haast onmogelijk is en dat een zeer actieve grondhouding van de beoogd zelfrealisator wordt verwacht. Daarnaast sprak de Kroon zich in 2020 uit over het houden van een telefonische hoorzitting (vanwege Covid-19).

Belanghebbenden worden niet in hun rechten en belangen geschaad vanwege een telefonische hoorzitting. Een ander onderwerp waarover de Kroon zich (in 2 KB's) in 2020 heeft uitgelaten betreft de PAS problematiek. De Kroon oordeelde dat het inpassingsplan PAS de basis kan vormen voor onteigening, ondanks het feit dat het inpassingsplan nog niet onherroepelijk is.