



Nummer:

1201202020

Ontvangstdatum:

19 DEC 2012



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

VERZONDEN 18 DEC 2012

Retouradres Postbus 2232 3500 GE Utrecht

Vereniging van Nederlandse Gemeenten  
T.a.v. het Bestuursbureau  
Postbus 30435  
2500 EK Den Haag

**Rijkswaterstaat  
Corporate Dienst**

Griffioenlaan 2  
3526 LA Utrecht  
Postbus 2232  
3500 GE Utrecht  
T 088 797 11 11  
F 088 797 14 99  
[www.rijkswaterstaat.nl](http://www.rijkswaterstaat.nl)

**Contactpersonen**  
mw. S.E.M. Rob-Ruszel  
T 088 797 13 51  
[fielke.rob@rws.nl](mailto:fielke.rob@rws.nl)

dhr. B. Vink  
T 06 115 263 19  
[bob.vink@rws.nl](mailto:bob.vink@rws.nl)

**Ons kenmerk**  
RWSCD BJV 2012/2162

Datum 17 december 2012  
Onderwerp Notitie inzake enkele aandachtspunten en aanbevelingen  
bij de voorgenomen indiening van onteigeningsverzoeken  
op grond van de titels II, IIA tot en met IIC en IV van de  
onteigeningswet.

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u ter kennisneming mijn brief van 12 december 2012 aan de colleges van burgemeester en wethouders met als bijlage een notitie inzake enkele aandachtspunten en aanbevelingen bij de voorgenomen indiening van onteigeningsverzoeken op grond van de titels II, IIA tot en met IIC en IV van de onteigeningswet.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,  
Namens deze,  
De directeur Communicatie, Personeel en Recht  
bij de Corporate Dienst,

drs. N.J.A. Scheijven



VERZONDEN 18 DEC 2012

Retouradres Postbus 2232 3500 GE Utrecht

Colleges van burgemeester en wethouders

**Rijkswaterstaat  
Corporate Dienst**

Griffioenlaan 2  
3526 LA Utrecht  
Postbus 2232  
3500 GE Utrecht  
T 088 797 11 11  
F 088 797 14 99  
www.rijkswaterstaat.nl

**Contactpersonen**  
mw. S.E.M. Rob-Russel  
T 088 797 13 51  
fieke.rob@rws.nl

dhr. B. Vink  
T 06 115 263 19  
bob.vink@rws.nl

**Ons kenmerk**  
RWSCD BJV 2012/2162

**Datum** 12 december 2012  
**Onderwerp** Notitie inzake enkele aandachtspunten en aanbevelingen bij de voorgenomen indiening van onteigeningsverzoeken op grond van de titels II, IIa tot en met IIc en IV van de onteigeningswet.

Geacht bestuur,

Hierbij informeer ik u in een notitie over enkele aandachtspunten en aanbevelingen bij de voorgenomen indiening van verzoeken tot aanwijzing ter onteigening van onroerende zaken op grond van de titels II tot en met IIc en IV van de onteigeningswet. Deze aandachtspunten zijn van belang bij de beoordeling van deze verzoeken door de minister van Infrastructuur en Milieu / Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Met name aan de achtergrond van de eisen die in de Kroonbesluiten worden gesteld aan het minnelijk overleg dat voorafgaand aan een onteigeningsverzoek met de rechthebbenden moet zijn gevoerd, wordt in deze notitie nader aandacht geschonken en worden daarover aanbevelingen gedaan.

De aandachtspunten en aanbevelingen zijn een nadere en actuele verduidelijking van hetgeen in de Leidraden Titel II e.v. en in de Handreiking onteigeningen Titel IV over de behandelde onderwerpen is geschreven. De notitie sluit ook aan op de algemene brief van 7 november 2006 (RWSCD BJV 2006/16426) en de MG-circulaire van 29 maart 2010 over de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet en de daarmee gepaard gaande wijziging van de onteigeningswet. Hierbij benadruk ik dat voor alle titels van de onteigeningswet die onder de verantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu vallen, zoveel mogelijk gelijke uitgangspunten gelden bij de beoordeling van onteigeningsverzoeken.

Ik beveel deze aandachtspunten en aanbevelingen in uw belangstelling aan, en ga er van uit dat deze een optimale voorbereiding van besluiten tot het inzetten van de administratieve onteigeningsprocedure zullen bevorderen.



Ik verzoek U om deze notitie te verspreiden onder de medewerkers binnen uw organisatie die betrokken zijn bij de voorbereiding van verzoeken om onteigening op grond van de genoemde titels.

**Rijkswaterstaat  
Corporate Dienst**

Ik ga er van uit u hiermee van dienst te zijn geweest.

**Datum**  
12 december 2012

Hoogachtend,

**Ons kenmerk**  
RWSCD BJV 2012/2162

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,  
Namens deze,  
De directeur Communicatie, Personeel en Recht  
bij de Corporate Dienst,

drs. N.J.A. Scheijven



## **Notitie**

**Aandachtspunten en aanbevelingen voor het kunnen starten van de administratieve onteigeningsprocedures op grond van de titels II tot en met IIc en IV van de onteigeningswet.**

### **Aanleiding voor deze notitie**

Bij brief van 7 november 2006, kenmerk RWSCD BJV 2006/16426, is een toelichting gegeven op het standpunt van de Kroon met betrekking tot het minnelijk overleg dat vooraf moet gaan aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure en over enkele onderwerpen, van belang voor de toepassing van de administratieve onteigeningsprocedures op grond van de titels II, IIa en IIc van de onteigeningswet door de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat. Deze titels worden, kort gesteld, toegepast voor de aanleg en verbetering van waterkeringen (titel II), voor de aanleg en verbetering van onder meer wegen, kanalen en spoorwegwerken en voor de verbetering of verruiming van rivieren (titel IIa) en voor de winning van oppervlaktedelfstoffen (titel IIc). Per 1 november 2011 is de onteigeningsunit van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (voorheen Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), belast met de voorbereiding van koninklijke besluiten op voet van de titels IIb (voor de openbare drinkwatervoorziening en verwijdering van afvalstoffen) en IV (voor de ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting enz.) van de onteigeningswet, toegevoegd aan Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht. Door deze toevoeging is er één, bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst ondergebracht loket ontstaan waar alle verzoeken om onteigening op grond van genoemde titels, met het oog op de realisering van ruimtelijke plannen en projecten op het vlak van de volkshuisvesting en infrastructuur, kunnen worden ingediend.

### **Inhoud van deze notitie**

In het navolgende worden enkele zaken die met bedoelde samenvoeging samenhangen en ontwikkelingen die bij de toepassing van de genoemde titels van belang zijn, besproken.

De volgende onderwerpen komen in deze notitie aan de orde:

- Behandeling en toetsing van onteigeningsverzoeken;
- Ondertekening en indiening onteigeningsverzoeken;
- Toetsing van verzoeken tot onteigening;
- Minnelijk overleg;
- Algemene aandachtspunten minnelijk overleg;
- Overleg/aanbod huurders/pachters/overige (zakelijk) gerechtigden;
- Grondruil;
- Zelfrealisatie;
- Werkterreinen en
- Adressering verzoeken.

### **Behandeling en toetsing onteigeningsverzoeken.**

De onteigeningswet is door de inwerkingtreding van de Crisis en herstelwet op 31 maart 2010 gewijzigd. Met name titel IV heeft een ingrijpende wijziging ondergaan. De hoofdstructuur van de procedure is gelijk getrokken met de procedures op grond van de titels II tot en met IIc van de onteigeningswet. Als gevolg hiervan moet een verzoek tot het starten van de procedure in alle gevallen direct bij de Kroon worden ingediend en is de Kroon in alle gevallen het bevoegd gezag om de benodigde onroerende zaken bij koninklijk besluit ter onteigening aan te wijzen. Deze gelijkgeschakeling neemt niet weg dat bepaalde (inhoudelijke) verschillen bij de toepassing van de titels zijn blijven bestaan. Mede daardoor bestaan er ook verschillen in de wijze waarop Rijkswaterstaat Corporate Dienst verzoeken om toepassing van deze titels (inhoudelijk) behandelt en beoordeelt.



### **Ondertekening en indiening onteigeningsverzoeken.**

Een verzoek tot het starten van de (zogeheten administratieve) procedure op grond van één van bovengenoemde titels moet worden ingediend door het bevoegde bestuursorgaan.

#### ***Titels II tot en met IIC.***

Een verzoek op grond van de titels II tot en met IIC hoeft niet door het algemeen bestuur te worden gedaan, maar kan ook door bijvoorbeeld het college van gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders van de betrokken provincie of gemeente worden ingediend, of door het college van dijkgraaf en heemraden van het betrokken waterschap. Het verzoek kan ook worden ondertekend door degene die daartoe krachtens mandaat bevoegd is.

#### ***Titel IV.***

Uit titel IV van de onteigeningswet volgt dat het betrokken bestuursorgaan eerst een besluit moet nemen omtrent de indiening van dat verzoek. Dit besluit (ook het "verzoekbesluit" genoemd) moet vervolgens aan de Kroon worden gezonden. Het verzoekbesluit kan krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet alleen genomen worden door het *algemeen bestuur*, bijvoorbeeld door de gemeenteraad, provinciale staten of het algemeen bestuur van een waterschap of toegelaten instelling als bedoeld in dit eerste lid. Delegatie is niet mogelijk. Wel kan de brief waarbij het verzoekbesluit met bijbehorende stukken aan de Kroon wordt gezonden worden ondertekend door bijvoorbeeld het college van gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders. Deze brief kan ook worden ondertekend door degene die daartoe krachtens mandaat bevoegd is.

### **Toetsing van verzoeken tot onteigening.**

#### ***Titels II tot en met IIC.***

Rijkswaterstaat Corporate Dienst toetst de onteigeningsstukken die nodig zijn voor de procedure op grond van de titels II en IIa tot en met IIC van de onteigeningswet eerst in concept, voordat deze officieel worden ingediend. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van de "Leidraad voor het opstellen van de onteigeningsstukken en het samenstellen van het onteigeningsdossier voor onteigeningen op grond van de titels II, IIa en IIC van de onteigeningswet" (uitgave Rijkswaterstaat Corporate Dienst, versie november 2011). Tevens wordt de stand van zaken in het minnelijk overleg getoetst.

Nadat de verzoeker om onteigening zo nodig de conceptstukken heeft aangepast, kunnen deze stukken samen met het verzoek tot het starten van de procedure officieel bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst worden ingediend. Zo nodig kan de dienst de verzoeker om onteigening vragen om aanpassing of aanvulling van de stukken als daarin nog gebreken worden geconstateerd. Zijn de stukken juist en voldoet ook het minnelijk overleg gelet op de overgelegde logboeken (de overzichten van het gevoerde minnelijk overleg) en de aanbestedingsbrieven aan de vereisten dan stelt Rijkswaterstaat Corporate Dienst een ontwerp van het tot stand te brengen koninklijk besluit op.

#### ***Titel IV.***

Deze gang van zaken is bij titel IV van de onteigeningswet gedeeltelijk anders. Hier moet het bestuursorgaan (de verzoeker om onteigening) bij de toepassing van deze titel eerst zelf het zogeheten verzoekbesluit nemen. In deze fase is (in principe) geen sprake van een voorafgaande toetsing van de onteigeningsstukken door Rijkswaterstaat Corporate Dienst. Uiteraard bestaat de mogelijkheid om voorafgaand aan een verzoekbesluit de conceptstukken van het onteigeningsplan voor te leggen aan Rijkswaterstaat Corporate Dienst. Hiermee kunnen eventuele omissies nog tijdig worden hersteld. Vervolgens moet dit besluit binnen drie maanden nadat dit genomen is aan de Kroon worden voorgelegd. Gebeurt dit niet binnen deze termijn, dan vervalt het besluit.



Na indiening van het verzoekbesluit met de benodigde onteigeningsstukken, onderwerpt de Corporate Dienst deze aan een eerste beoordeling (de zogeheten quick scan). Daarbij wordt getoetst of de stukken voldoen aan de eisen van artikel 79 van de onteigeningswet, aan de "Handreiking onteigeningen titel IV 2010" en aan de "Circulaire Wijziging onteigeningswet" van 29 maart 2010 aan de gemeenten en provincies. Ook toetst de Corporate Dienst het minnelijk overleg aan de hand van de overgelegde logboeken met bewijsstukken (aanbiedingsbrieven). Indien nodig en voor zover dit binnen het kader van het verzoek mogelijk is, kan de Corporate Dienst bij geconstateerde gebreken om aanvulling of wijziging van de onteigeningsstukken vragen.

Zijn de stukken in orde dan stelt de Corporate Dienst ook hier het ontwerp van het tot stand te brengen ontwerp koninklijk besluit op.

#### *Titels II tot en met IIc en IV.*

Bij de toepassing van zowel de titels II tot en met IIc als titel IV geldt dat het door de Corporate Dienst opgestelde ontwerpbesluit vervolgens samen met de onteigeningsstukken gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Hierna wordt de in de onteigeningswet voorgeschreven procedure gevolgd, waarin de beoordeling van eventueel ingekomen zienswijzen plaatsvindt en de Afdeling advisering van de Raad van State wordt gehoord. In alle procedures zullen ook degenen die tijdig zienswijzen naar voren hebben gebracht en daarbij de wens om te worden gehoord kenbaar hebben gemaakt in de gelegenheid worden gesteld om in aanwezigheid van de verzoeker om onteigening te worden gehoord. De hoorzitting daartoe zal plaatsvinden kort na afloop van de genoemde termijn van zes weken.

Overigens geeft de (voor)toets door de Corporate Dienst in geen van de procedures een garantie voor volledige inwilliging van een verzoek om onteigening. Ingebrachte zienswijzen kunnen leiden tot gehele of gedeeltelijke afwijzing van een verzoek. Ook de door Rijkswaterstaat Corporate Dienst te verrichten (verdere) ambtshalve toetsing na de periode waarin de stukken ter inzage hebben gelegen en/of de inhoud van het advies van de Raad van State kunnen daar alsnog aanleiding toe geven.

#### ***Minnelijk overleg.***

##### *Algemeen.*

De meeste zienswijzen in de administratieve onteigeningsprocedures hebben betrekking op het tijdstip van het minnelijk overleg en de wijze waarop dat is gevoerd. Tevens blijkt dat met enige regelmaat onroerende zaken niet ter onteigening kunnen worden aangewezen omdat het minnelijk overleg te laat is gestart of op een onjuiste wijze is gevoerd omdat er weliswaar aanbiedingen zijn gedaan, maar deze niet zijn gedaan voor de uiteindelijk ter onteigening aan te wijzen oppervlakten. Dit geeft aanleiding om het standpunt van de Kroon ten aanzien van het minnelijk overleg dat vooraf moet gaan aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van de titels II tot en met IIc en IV van de onteigeningswet nogmaals toe te lichten.

In eerdergenoemde brief van 7 november 2006 wordt gewezen op een aantal belangrijke vereisten met betrekking tot het minnelijk overleg dat aan de start van de procedures op grond van de titels II, IIa en IIc van de onteigeningswet vooraf moet gaan. Ook in de eerdergenoemde "Handreiking onteigeningen Titel IV 2010" wordt ingegaan op het minnelijk overleg dat vooraf moet gaan aan de start van de procedure op grond van deze titel.

Zowel in de brief als in de Handreiking wordt gewezen op het feit dat de Kroon bij de toepassing van deze titels de lijn hanteert, dat de onteigening als uiterst middel ("ultimum remedium") moet worden gezien. Hierbij geldt dat de onteigeningswet geen bepalingen bevat over het door de verzoeker om onteigening voorafgaand aan de administratieve onteigeningsprocedure te voeren minnelijk overleg. De beoordeling van verzoeken om onteigening vindt echter plaats



overeenkomstig bestendig beleid, dat mede is bepaald door adviezen van de Raad van State. Op grond daarvan gaat de Kroon tevens na, of voldoende is aangetoond dat de in de onteigening betrokken gronden en rechten niet langs minnelijke weg te verwerven zijn.

Om hier duidelijkheid over te verkrijgen zal de verzoeker om onteigening voorafgaand aan de start van de onteigeningsprocedure eerst minnelijk overleg met de eigenaren/rechthebbenden (verder: belanghebbenden) moeten voeren. De verzoeker zal de belanghebbenden in dat kader ook ten minste een (schriftelijk) aanbod tot schadeloosstelling moeten doen gericht op de aankoop van de oppervlakten die in de onteigening betrokken zullen worden. Zonder een dergelijk aanbod kan immers niet worden vastgesteld in hoeverre de belanghebbenden reeds bereid zijn om medewerking te verlenen aan de verwerving van hun gronden en/of rechten. Hierbij zal ook sprake moeten zijn van een zekere termijn tussen het aanbod en de start van de onteigeningsprocedure om inderdaad vast te kunnen stellen of bedoelde bereidheid inderdaad bij belanghebbenden aanwezig is. Een aanbod moet kortom ook voldoende tijdig voorafgaand aan de start van een procedure worden gedaan. In de praktijk ontstaan regelmatig problemen omdat aanbiedingen niet voldoende tijdig zijn gedaan. Men dient hierbij te bedenken dat er bij de toepassing van de titels II tot en met IIC en toepassing van titel IV sprake is van verschillende momenten waarop de administratieve onteigeningsprocedure start. Hierover zij het volgende opgemerkt.

#### *Titels II tot en met IIC.*

Zoals blijkt uit het gestelde onder "Ondertekening en indiening onteigeningsverzoeken" start de procedure op grond van de titels II tot en met IIC van de onteigeningswet eerst na de indiening van een verzoek daartoe bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst. Formeel start de procedure hier met de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de onteigeningsstukken. De Kroon hanteert in dat kader de lijn, dat in het algemeen genoegzaam aan de eis van voldoende minnelijk overleg is voldaan, wanneer voor de terinzagelegging een aanvang is gemaakt met het minnelijk overleg. Dit overleg dient tot een redelijk punt te worden voortgezet alvorens, na gebleken noodzaak daartoe, de administratieve onteigeningsprocedure kan worden ingezet.

In de brief van 7 november 2006 is in dat verband gesteld dat deze formulering met zich meebrengt dat er in de praktijk (uitzonderingen daargelaten) voor de aanvang van de administratieve procedure en als resultaat van het gevoerde overleg een concreet (schriftelijk) bod dient te zijn uitgebracht. Voorts heb ik naar aanleiding van enkele adviezen van de Raad van State opgemerkt, dat Rijkswaterstaat Corporate Dienst bij de voordracht van koninklijke besluiten de noodzaak tot de aanwijzing van onroerende zaken en/of rechten ter onteigening niet aanwezig zal achten, indien de belanghebbenden in het kader van het minnelijk overleg viak voor de start van de procedure een aanbod hebben ontvangen, waarop zij (nog) niet hebben gereageerd of (redelijkerwijs) hebben kunnen reageren. In dat geval kan namelijk niet worden vastgesteld dat de poging tot minnelijke overeenstemming vruchteloos is gebleken. Gelet hierop is in de brief verzocht om ervoor zorg te dragen dat belanghebbenden daadwerkelijk tijdig en voorafgaand aan de indiening van een verzoek om onteigening op grond van de titels II, IIa en IIC een aanbod hebben ontvangen voor de verwerving van de gronden en wel zodanig, dat zij geacht kunnen worden op het moment van de start van de administratieve onteigeningsprocedure (met de terinzagelegging van de stukken) voldoende gelegenheid te hebben gehad om op het aanbod te kunnen reageren. In de regel wordt hierbij een termijn van tenminste vier weken aangehouden, vanaf het moment van het aanbod tot aan het moment van indiening van het verzoek om onteigening. De praktijk wijst uit dat de verzoeker om onteigening zich binnen deze termijn van tenminste vier weken er voldoende van kan vergewissen of (het al dan niet aanneemelijk is dat) het minnelijk overleg vooralsnog niet zal leiden tot de beoogde eigendomsoverdracht.

#### *Titel IV.*

De hierboven geschetste lijn ligt bij de toepassing van titel IV van de onteigeningswet iets anders, aangezien daar het algemeen bestuur van het betrokken bestuursorgaan eerst het verzoekbesluit moet nemen. Van doorslaggevend belang is hier, dat de verzoeker om onteigening zich er -



voordat hij dit verzoekbesluit neemt - van moet kunnen vergewissen of het al dan niet aannemelijk is dat het minnelijk overleg er vooralsnog niet toe zal leiden dat de beoogde eigendomsoverdracht zal plaatsvinden. De Kroon stelt zich in dat verband op het standpunt dat bij de toepassing van deze titel eerst van het middel van onteigening gebruik mag worden gemaakt, indien vóór het verzoek aan de Kroon (het verzoekbesluit) een redelijke poging tot minnelijke verwerving is ondernomen en het ten tijde van het nemen van het verzoekbesluit voldoende aannemelijk is dat de onderhandelingen ter zake voorlopig nog niet tot het gewenste verwervingsresultaat zullen leiden. Er zal in dat kader vóór de datum van het verzoekbesluit ten minste één schriftelijk aanbod aan de belanghebbende moeten zijn gedaan. Ook dient een redelijke termijn in acht te worden genomen voordat de eventuele onteigeningsnoodzaak kan worden vastgesteld. Wordt geen redelijke termijn in acht genomen, dan wordt geen recht gedaan aan de belangen van degenen die in de onteigening worden betrokken. Indien een belanghebbende een concreet financieel aanbod wordt gedaan dan zal hem of haar immers enige tijd moeten worden gegund om te reageren. (koninklijk besluit van 9 juli 2012, nr. 12.001565, (Dantumadiel), Stcrt. 13 augustus 2012, nr. 15481).

De tijd die een belanghebbende nodig zal hebben om tot een weloverwogen beslissing te komen over het al dan niet aanvaarden zal per onderhandelings situatie verschillend zijn. Daarbij geldt, dat de onteigeningswet niet voorschrijft dat er een concreet aanbod dient te worden gedaan en dus ook niet aangeeft wanneer een aanbod dient te worden gedaan. Uit recente koninklijke besluiten (zie bovengenoemd besluit en het koninklijk besluit van 3 september 2012, nr. 12.002027, (Boxtel), Stcrt. 19 september 2012, nr. 18690) blijkt echter wel dat de Kroon een termijn van twee weken tussen het aanbod en de datum van het verzoekbesluit te kort acht.

#### *Handhaving praktijk titels II tot en met Iic.*

Gelet op de hiervoor geschetste praktijk zoals die bij de toepassing van de titels II tot en met Iic is gegroeid en ontstaan, zal de bij de beoordeling van onteigeningsverzoeken de lijn gevolgd (blijven) worden dat belanghebbenden een aanbod moeten hebben ontvangen *tenminste vier weken voor de indiening van het verzoek tot het starten van de procedure* bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst. Om te kunnen nagaan of aan dit vereiste is voldaan is in de brief van 7 november 2006 opgemerkt dat een verzoek om toepassing van deze titels vergezeld moet gaan van een (samenvattend) overzicht c.q. logboek waaruit het verloop van het minnelijk overleg met de belanghebbenden blijkt. Deze lijn wijzigt niet. Wel verdient het aanbeveling om reeds bij de indiening van de conceptstukken ter toetsing bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst ook de stukken van het met belanghebbenden tot op dat moment gevoerde overleg (logboeken en de aanbestedingsbrieven) over te leggen. De Corporate Dienst kan dan op dat moment ook toetsen of het minnelijk overleg op de juiste wijze wordt gevoerd. Op deze wijze kan de verzoeker het overleg indien nodig ook nog tijdig en voorafgaand aan de werkelijke indiening van het verzoek tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure bijstellen.

#### *Aanscherping praktijk titel IV.*

Zoals opgemerkt, blijkt uit de hiervoor genoemde koninklijke besluiten van 9 juli 2012 en 3 september 2012, dat de Kroon in ieder geval een termijn van twee weken tussen het aanbod en de datum van het verzoekbesluit te kort acht. Gelet op de bij de toepassing van de titels II tot en met Iic gegroeide en geaccepteerde praktijk zal daarom in het vervolg ook bij de toepassing van titel IV van de onteigeningswet worden aangehouden dat belanghebbenden een aanbod moeten hebben ontvangen *tenminste vier weken voor de datum van het verzoekbesluit*. Deze termijn zal doorgaans ook bij titel IV voldoende zijn om belanghebbenden voorafgaand aan *het moment van het verzoekbesluit* in staat te stellen een weloverwogen beslissing te nemen over het al dan niet aanvaarden van het aanbod en ook zodanig ruim zijn dat de verzoeker om onteigening zich er bij zijn verzoekbesluit van heeft kunnen vergewissen of de met het aanbod beoogde eigendomsoverdracht al dan niet tot de mogelijkheden behoort.





### **Algemene aandachtspunten minnelijk overleg.**

1. De minimale termijn van vier weken tussen aanbod en start onteigeningsprocedure (titels II tot en met Iic) dan wel datum verzoekbesluit (titel IV) staat er uiteraard niet aan in de weg dat een aanbod al (veel) eerder wordt gedaan. Daarnaast zal een aanbod ook altijd voldoende actualiteitswaarde moeten bezitten. Voorkomen moet dan ook worden dat een te grote tijdsperiode ontstaat tussen het aanbod en de minimaal in acht te nemen termijn van vier weken voorafgaand aan de start van de procedure dan wel het verzoekbesluit. Is van een te grote tijdsperiode sprake dan verdient het aanbeveling om met inachtneming van de termijn van tenminste vier weken nog een nieuwe (herhaalde/geactualiseerde) bieding te doen.
2. Bij het hanteren van de termijn van vier weken moet worden bedacht dat het wenselijk is dat belanghebbenden in aanbiedingen een termijn wordt gegund voor het geven van een reactie daarop. Blijft een reactie binnen de gestelde termijn uit, dan zal de verzoeker om onteigening de desbetreffende belanghebbende(n) eerst moeten rappelleren. Blijft ook een reactie op het rappel uit, dan kan genoegzaam worden gesteld dat eigendomsoverdracht vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort. Ontvangt de verzoeker alsnog een reactie dan kan ook op basis daarvan worden vastgesteld of eigendomsoverdracht al dan niet tot de mogelijkheden behoort. De verzoeker om onteigening dient zich derhalve ook voldoende tijd te gunnen om de noodzaak van onteigening ten aanzien van alle in de onteigening te betrekken belanghebbenden vast te kunnen stellen. Het verdient aanbeveling om hier in de projectplanningen al voldoende rekening mee te houden.
3. De termijn van tenminste vier weken tussen een aanbod en de start van een onteigeningsprocedure ontslaat de verzoeker om onteigening niet van de plicht om ook voorafgaand aan het bod overleg te voeren. In die zin dient een aanbod altijd het resultaat te zijn van overleg dat daaraan vooraf is gegaan. De Kroon zal de onteigening derhalve niet louter en alleen (kunnen) toewijzen op basis van alleen een op zichzelf tijdig gedane bieding, doch zal bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening ook het minnelijk overleg betrekken dat voorafgaand aan de bieding is gevoerd.
4. Een aan de onteigeningsprocedure voorafgaand aanbod moet altijd gericht zijn op de aankoop van de onroerende zaak of zaken en de oppervlakte(n) die daadwerkelijk in de onteigening betrokken worden en als zodanig zijn vermeld op de bij een verzoek behorende lijst. Biedingen die tenminste vier weken voor de datum van het (verzoek)besluit tot het starten van de procedure worden gedaan moeten wat betreft onroerende zaken en oppervlakten overeenstemmen met de onteigening. Het is toegestaan om in het kader van het minnelijk overleg met de belanghebbenden te overleggen over de aankoop van meerdere onroerende zaken of grotere oppervlakten, maar uit zojuist bedoelde biedingen moet voor belanghebbenden wel blijken welk bod specifiek wordt gedaan voor de aankoop van de te onteigenen zaken en gedeelten. Is dit laatste niet gebeurd, dan kan niet worden vastgesteld dat de poging tot het bereiken minnelijke overeenstemming vruchteloos is geweest. Ook indien in de loop van het minnelijk overleg blijkt dat met minder grond kan worden volstaan dient de belanghebbende een termijn van tenminste vier weken te worden gegund voor het geven van een oordeel over de gewijzigde bieding.
5. Een aanbod dient altijd of door de verzoeker om onteigening zelf of uitdrukkelijk namens deze te worden uitgebracht. Worden de onderhandelingen namens de verzoeker feitelijk gevoerd door een derde, zoals een externe verwerver of door een andere overheidsinstantie, dan dient voor de belanghebbenden kenbaar te zijn dat deze persoon of instantie optreedt namens de verzoeker. Om problemen te voorkomen verdient het aanbeveling om dit direct bij de start van het minnelijk overleg onder de aandacht van belanghebbenden te brengen.



### ***Overleg/aanbod huurders/pachters/overige (zakelijke) gerechtigden.***

De Kroon stelt zich op het standpunt dat op de onteigenende partij in beginsel de plicht rust om in eerste instantie overleg te voeren met de eigenaar van de te onteigenen zaak. Zulks kan alleen uitzondering leiden indien de onteigenende partij reeds eigenaar van de zaak is, maar deze heeft verhuurd. Alsdan dient het overleg met de huurder te worden gevoerd. Het belang van een derde gerechtigde kan echter met zich brengen dat het in de rede ligt ook met deze derde in onderhandeling te treden. Daartoe is aanleiding indien de verzoeker met de eigenaar van de betrokken onroerende zaak geen afspraak heeft kunnen maken over het feit dat deze de zaak vrij van huur oplevert. In dat geval dient, gelet op het belang van de huurder, de verzoeker ook de huurder ook tijdig (met inachtneming van het hiervoor gestelde onder "Minnelijk overleg") een aanbod te doen. Alleen in die gevallen waarin met de eigenaar van een onroerende zaak is afgesproken dat deze de eigendom vrij van huur overdraagt (waarbij de eigenaar dan dus zelf de beëindiging van de huur met de huurder regelt) behoeft de verzoeker de huurder geen aanbod te doen. In dat geval dient de afspraak met de eigenaar wel verifieerbaar te zijn vastgelegd. Bovendien dient de verzoeker de huurder in die situatie wel te benaderen en te informeren over de voorbereiding van de onteigeningsprocedure en de start daarvan.

Het bovenstaande geldt in gelijke mate voor de pachters en overige (zakelijke) gerechtigden.

### ***Grondruil.***

In het kader van het minnelijk overleg verzoeken belanghebbenden met enige regelmaat om compensatie in de vorm vervangende grond (grondruil) dan wel om compensatie in andere vorm (bijvoorbeeld herhuisvesting). De onteigeningswet verplicht een onteigenende partij echter niet tot een schadeloosstelling in andere vorm dan geld. De Kroon stelt zich daarbij op het standpunt dat mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan geld in het minnelijk overleg en veelal in samenwerking met andere overheden of eigenaren bezien moeten worden. Dit gaat verder dan de voorwaarden die in de onteigeningswet worden gesteld aan voorafgaand minnelijk overleg.

De Kroon is niettemin van oordeel dat een zienswijze die zich richt op het onderhandelingsproces over compensatie anders dan in geld, wel beoordeeld dient te worden in het kader van de toetsing van het minnelijk overleg. De noodzaak van de onteigening is immers mede afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Daarom zal ook uit de bij een (verzoek)besluit overgelegde stukken van het minnelijk overleg moeten blijken of de mogelijkheid tot compensatie in andere vorm dan geld voorafgaand aan dat (verzoek)besluit is onderzocht. Anders kan namelijk niet worden vastgesteld dat de onteigening van de betrokken grond of gronden noodzakelijk is. Deze lijn heeft ook de Raad van State recent nog eens bevestigd (zie eerdergenoemd koninklijk besluit van 9 juli 2012).

### ***Zelfrealisatie***

In de lijn van het bovenstaande dient in het kader van het minnelijk overleg aandacht te worden geschonken aan een mogelijk beroep van belanghebbenden op de mogelijkheid tot zelfrealisatie van (een onderdeel van) een bestemmingsplan.

Overigens ontslaat het bovenstaande de onteigenende partij niet van de (hiervoor onder "minnelijk overleg" reeds beschreven) plicht om belanghebbenden in de onteigeningsprocedure tijdig een concreet schriftelijk aanbod in geld te doen.

### ***Werkerreinen.***

In de administratieve onteigeningsprocedures op grond van de titels II, IIa en IIc komt het regelmatig voor dat tijdelijke werkerreinen nodig zijn voor de realisering van het werk.

Uitgangspunt is, dat deze terreinen ter onteigening kunnen worden aangewezen als ze voor de realisering van het werk niet kunnen worden gemist. De Kroon stelt zich (ook hier) op het standpunt dat de onteigening een uiterst middel is. Alleen indien met een eigenaar/gebruiker van een onroerende zaak in de minnelijke sfeer geen overeenstemming kan worden bereikt over huur



van de tijdelijk benodigde grond of, indien dat niet tot de mogelijkheden behoort, over eigendomsoverdracht of beëindiging van gebruiksrechten, zal de noodzaak tot onteigening van de betrokken grond aanwezig zijn. Gelet hierop dient een eigenaar/gebruiker in alle gevallen vooreerst een aanbod te krijgen gericht op het tijdelijk gebruik (bijvoorbeeld in de vorm van huur) van de grond die nodig is voor een werkterrein. Vervolgens dient de eigenaar/gebruiker tevens een aanbod te krijgen gericht op de aankoop van de grond voor het geval er over het tijdelijk gebruik geen overeenstemming kan worden bereikt. Dit aanbod mag wel in dezelfde brief worden gedaan als waarin ook het bod tot het tijdelijk gebruik wordt gedaan. Eerst indien zowel over het tijdelijk gebruik als over de aankoop van de grond geen overeenstemming kan worden bereikt kan de noodzaak tot onteigening aanwezig worden geacht. Ook de hier bedoelde biedingen moeten tenminste vier weken voor de datum van het (verzoek)besluit worden uitgebracht.

Het komt regelmatig voordat een eigenaar een gedeelte van zijn eigendom af moet staan voor de feitelijke realisering van het werk en dat daarnaast een gedeelte van zijn eigendom nodig is voor het gebruik als werkterrein. Alsdan dient de eigenaar een drieledig bod te ontvangen, namelijk een bod gericht op de aankoop van het permanent benodigde gedeelte, een bod gericht op het gebruik van het tijdelijk benodigde gedeelte en - voor het geval over dit laatste geen overeenstemming kan worden bereikt - een bod gericht op de aankoop van het tijdelijk benodigde gedeelte. Deze biedingen kunnen in één brief worden gedaan.

#### ***Adressering verzoeken.***

In alle gevallen dient het verzoek tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure te worden gericht aan:

Hare Majesteit de Koningin, door tussenkomst van de minister van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Afdeling Publiekrecht, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht.

NB:

Aan deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend.

RWS/CD/BJV  
12/12/2012