

HWBP-2

Handreiking grondverwerving

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. Doel en afbakening**
- 3. Kaders vanuit wetgeving en beleid**
- 4. Samenhang project en vastgoed**
 - 4.1. Startnotitie
 - 4.2. Voorkeursalternatief
 - 4.3. Ontwerp-dijkversterkingplan
 - 4.3.1. *Grondaankoopplan*
 - 4.3.2. *Kabels en leidingen*
 - 4.3.3. *Contractvoorbereiding*
 - 4.4. Een vastgesteld dijkversterkingsplan
 - 4.4.1. *Formeel schriftelijke bieding*
 - 4.4.2. *Start administratieve procedure*
 - 4.4.3. *Contractering*
 - 4.5. Gerechtelijke onteigening
 - 4.5.1. Vervroegde procedure
 - 4.5.2. Decente vooraf aan het KB
- 5. Overigen**
 - 5.1. Planschade en Nadeelcompensatie
 - 5.2. Werkstroken en werkterreinen
- 6. Planning**

Bijlagen

1. Kaders vanuit wetgeving en beleid
2. Lijst met tips en ervaringen
3. 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 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk-Juridische Zaken en Vastgoed van november 2011.
4. Notitie van 14 januari 2014 betreffende: Aandachtspunten en aanbevelingen voor het kunnen starten van de administratieve onteigeningsprocedures op grond van de titels I I tot en met IIc en IV van de onteigeningswet van de Minister van Infrastructuur en Milieu namens de algemeen Directeur van de Corporate Dienst
5. Generalistische planning vastgoedproces
6. Proces administratieve onteigening met tijdspad

1. Inleiding

Het HWBP-2 en het HWBP staan voor een uitdaging om in korte tijd de primaire waterkeringen aan het gestelde veiligheidsniveau te laten voldoen. Voor deze versterkingen is op grote schaal grondverwerving noodzakelijk. Mede in verband met het grote aantal betrokken grondeigenaren en de tijdsdruk moet de grondverwerving tijdig worden gestart en planmatig worden aangepakt. De verantwoordelijkheid voor de grondverwerving ligt bij het waterschap. Met deze **handreiking** worden de verschillende instrumentaria aangereikt en handvatten geboden voor grondverwerving. Het kan IPM teams helpen bij het op de juiste wijze inzetten van grondverwerving alsmede het juiste moment van starten met grondverwerving. Uitgegaan wordt dat de waterkering is gekenmerkt als afgekeurd, dat dijkverhoging en/of dijkverbreding noodzakelijk is en is opgenomen in de programmering van het HWBP-2 en/of het HWBP.

2. Doel en afbakening

Doel van deze handreiking is om beheerders te helpen bij het proces van grondverwerving middels dit plan van aanpak. Hiertoe worden eerst de kaders beschreven die gelden voor de grondverwerving, vanuit wetgeving en beleid. Daarbij wordt aangegeven welke kaders van toepassing zijn voor welke dijkverbeteringsprojecten.

Deze handreiking richt zich tot de IPM-teams bij beheerders waarbij grondverwerving in de meeste gevallen is ondergebracht bij de omgevingsmanager.

Goed is om vooraf te constateren dat ieder waterschap zijn eigen visie heeft op het beleid voor eigendom. Er zijn waterschappen wier beleid er op is gericht om de gehele waterkering van teen tot teen in eigendom te hebben (veelal inclusief onderhoudsstroken), dan wel te verkrijgen. Dit beleid wordt geëffectueerd door aankoop van gronden, dan wel onteigening als die gronden nodig zijn voor een dijkversterking. Ook zijn er op dit moment veel waterschappen die, mede ingegeven door de financiën, ervoor kiezen keringen niet in eigendom te verwerven maar met toestemming van de eigenaar de dijk te versterken op diens grond.

Deze handreiking heeft betrekking op zowel grond als op daarop aanwezige gebouwen (opstallen) waarover beschikt moet worden, al dan niet met een tijdelijk karakter, ter uitvoering van de verbetering van de waterkering.

3. Kaders vanuit wetgeving en beleid

Om een waterkering te versterken is er in veel gevallen grond nodig. Door het karakter van een dijkversterking (een lijnvormige ingreep) gaat het vaak om zeer veel eigenaren. De benodigde grond voor de versterking kan bebouwd of onbebouwd zijn. Bij percelen met bebouwing kan het nodig zijn om de bebouwing te verwerven, maar de noodzaak tot verwerving kan ook beperkt zijn tot een deel van de grond. Bij gedeeltelijke verwerving kan er ook sprake zijn van schade. Afhankelijk van de oorzaak en de aard van de schade vindt de afwikkeling hiervan plaats in het kader van de grondverwerving. Dit is nader uitgewerkt in Bijlage 1.

4. Wanneer welke voorbereiding en acties

4.1 Startnotitie

Hoewel er op dat moment nog weinig concrete informatie is over de vastgoedopgave wordt geadviseerd de eigendomssituatie in beeld te brengen rondom de te versterken kering.

4.2. Voorkeursalternatief

Tijdens deze fase wil het project al een indicatie hebben van de te verwerven gronden en het daarbij behorende aankoopbedrag. De eigendomssituatie kan dan mogelijk in de afweging voor het voorkeursalternatief worden betrokken. In deze fase wordt er een grondverwervingsstrategie opgesteld om het project inzicht te bieden in de strategische keuze(s) en afwegingen alsmede over de wijze waarop grondverwerving zal worden vormgegeven. Ook voor de planning is het vastgoedspoor van belang. Het traject om via minnelijke verwerving tot en met gerechtelijke onteigening te komen is ca. 2 tot 2,5 jaar.

4.3. Ontwerp-dijkversterkingsplan

4.3.1. Grondaankoopplan

In deze fase dient het project te beschikken over het grondaankoopplan waarin een duidelijk beeld wordt gegeven van de verwervingsopgave, de bijbehorende kosten, de planning en de organisatie. Geadviseerd wordt om bij het opstellen van het grondaankoopplan te anticiperen op de administratieve onteigeningsprocedure waarin zeer specifieke tekeningen worden gevraagd. Advies is om een tekening te maken met daarop de bestaande en de nieuwe situatie van de waterkering alsmede de kadastrale grondtekening waarop het grondbeslag van de bestaande en nieuwe waterkering is aangegeven door middel van de begrenzing van het dijkversterkingsplan op de bestaande kadastrale kaart. Tijdens deze fase worden de eerste voorbereidingen getroffen voor de administratieve onteigening. Dit ter voorkoming van vertraging in het grondverwervingsproces en direct na het goedkeuringsbesluit van GS de administratieve fase te kunnen starten. De doorlooptijd tussen ontwerp projectplan en een vastgesteld projectplan is ca. 9-12 maanden.

4.3.2. Kabels en leidingen

Bij dijktracés met aanliggende woningen is ook sprake van het verleggen van kabels en leidingen. Daarnaast worden ook vaak leidingtracés van netwerkbeheerders geraakt. Dit proces raakt in veel gevallen aan de verwerving van grond. Het advies is om naast de leidingbeheerders ook grondverwerving hierbij te betrekken zodat bij de aankoop van grond ook rekening gehouden kan worden met nieuwe leidingtracés. Afstemming tussen deze disciplines is erg noodzakelijk.

4.3.3. Contractvoorbereiding richting uitvoering/de aannemer

Tijdens deze fase van het project vindt ook de contractvoorbereiding plaats. Hierbij dient ook vastgoed te worden betrokken. Vanuit de onderhandelingen met eigenaren komen afspraken die opgenomen worden in de koopovereenkomst maar die ook in de contractdocumenten moeten landen. Daarnaast is het belangrijk om de marktpartij(en) periodiek te informeren over de planning van het vastgoedspoor zodat zij weten welke gronden wanneer beschikbaar komen voor de uitvoering.

4.4. Een vastgesteld dijkversterkingsplan

4.4.1. Formeel schriftelijke bieding

In deze fase vindt de overgang plaats van het minnelijk spoor naar het onteigeningsspoor. Bij vaststelling van het dijkverbeteringsplan liggen de nieuwe eigendomsgrenzen voor de grondverwerving voor 100% vast. Hiermee kunnen formele schriftelijke biedingen worden gedaan aan alle eigenaren met wie nog geen overeenstemming is bereikt. Na een redelijke termijn voor reactie (minimaal 4 weken) kan de administratieve onteigeningsfase starten (zie bijlagen 1,3 en 4)

4.4.2. Start administratieve procedure

Hiermee wordt de laatste hand gelegd aan de stukken voor de administratieve onteigening. Hiervoor moeten veel stukken worden geproduceerd, die vervolgens worden getoetst door De Kroon. Vandaar het advies al in de ontwerpfase te starten hiermee. De bescheiden die door de beheerder moeten worden geleverd aan de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat zijn:

- A. een zakelijke beschrijving;
- B. een overzichtstekening;
- C. één of meer situatietekeningen;
- D. één of meer tekeningen met dwars- en eventueel lengteprofielen;
- E. één of meer grondtekeningen;
- F. de kadastrale uittreksels;
- G. een lijst of lijsten van te onteigenen onroerende zaken en/of de lijst of lijsten van te onteigenen beperkte rechten;
- H. Logboeken met de aanbiedingsbrieven
- I. Belanghebbendenlijst met adressen

In de "Leidraden Administratieve onteigeningsprocedure Titels II, IIa en IIc onteigeningswet" van Rijkswaterstaat, uitgegeven door de Corporate Dienst, Utrecht, november 2011, zijn stapsgewijs de procedures en handelingen beschreven voor het verkrijgen van een Koninklijk besluit tot onteigening. Deze is als bijlage 3 bij deze handreiking gevoegd.

Gedurende deze fase vinden de onderhandelingen nog steeds plaats. Dat de administratieve fase is opgestart is slechts merkbaar aan de aankondiging in de krant dat de stukken ter visie liggen op b.v. het gemeentehuis. Eigenaren waarmee nog geen overeenstemming is worden schriftelijk hierover door de Kroon geïnformeerd. Tijdens de ter visielegging van de stukken is het mogelijk zienswijzen in te dienen. Er vindt (ca. 2 weken na te terinzagelegging) ook een hoorzitting plaats.

4.4.3. Contractering, selectie en aanbesteding

De inschrijvingsfase start in de meeste gevallen zonder dat alle benodigde grond is aangekocht. Dat is goed mogelijk mits de markt duidelijkheid krijgt over de beschikbaarheid van gronden. Grondaankopers wordt dan gevraagd om een indicatie te geven over hun verwachtingen over het bereiken van overeenstemming dan wel de duur van de onteigeningsprocedure. De ervaring leert dat hier vaak erg optimistische scenario's worden meegegeven. De markt wordt steeds eerder betrokken waardoor het doorlopen van de onteigeningsprocedure vaak op het kritieke pad ligt. De onteigeningsprocedure is echter niet te verkorten. De enige beheersmaatregel is het tijdig starten met de procedure.

4.5. Gerechtelijke onteigening

4.5.1. Vervroegde procedure

Na het verkrijgen van het Koninklijk Besluit (KB) kan de gerechtelijke procedure worden gestart. Zoals al eerder gesteld, wordt vaak voor de vervroegde onteigeningsprocedure

gekozen. Hiervoor dienen de nodige bescheiden (hierboven vermeld) via de onteigeningsadvocaat bij de rechtbank te worden gedeponeerd. Deze advocaat brengt het laatste bod uit en bij afwijzing verzoekt hij de rechtbank de onteigening uit te spreken. Voordat de rechtbank het onteigeningsvonnis uitspreekt vindt eerst de benoeming van de rechtbankdeskundigen plaats, daarna volgt de plaats opneming door de rechtercommissaris met de deskundigen (de descente). Tijdens de descente zal gevraagd worden om een toelichting van het plan alsmede een bezichtiging van de situatie. Dan volgt het onteigeningsvonnis (versnelde procedure) en inschrijving in het kadaster en kan het project over de grond beschikken.

4.5.2. Descente vooraf aan het KB

Als bij aanvang van de Administratieve procedure van een voorgenomen gerechtelijke onteigening het tijdpad/de planning al spanningen opleveren dan is er nog een mogelijkheid om een paar maanden tijdwinst te verkrijgen. De Onteigeningswet geeft deze mogelijkheid in artikel 54a om de descente voor het verkrijgen van het KB te houden. Naast de onteigeningsstukken is dan wel de verklaring van de burgemeester nodig om te bewijzen dat de onteigeningsstukken ter inzage hebben gelegen.

5 Overige

5.1. Planschade / Nadeelcompensatie

Als de overheid werken uitvoert, kunnen particulieren, bedrijven of organisaties daarvan tijdens de uitvoering maar ook daarna blijvend schade ondervinden. De waarde van een woning kan bijvoorbeeld verminderen door verlies aan uitzicht of verlies van privacy van bewoners. Een bedrijf kan door tijdelijke afsluiting van wegen schade ondervinden (omzetverlies) vanwege verminderde bereikbaarheid. Soms is de schade zo onevenredig groot dat deze niet voor rekening van de eigenaar behoort te blijven, maar waar de veroorzaker voor aan de lat staat. Als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan kan iemand in aanmerking komen voor nadeelcompensatie of een planschadevergoeding.

Planschade is de vermogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade die ontstaat na wijziging van de planologische situatie. Er is sprake van planschade wanneer iemand nadeel ondervindt van een nieuwe planologische situatie die is vastgelegd in het bestemmingsplan of inpassingsplan. Het kan bijvoorbeeld zijn dat uitzicht verdwijnt of dat privacy minder wordt. De betreffende eigenaar kan dan een schadeclaim indienen vanaf het moment dat de planwijziging die nodig is voor de versterking onherroepelijk is. Indienen van de claim kan tot vijf jaar na het onherroepelijk worden van het plan. Aan de hand van criteria uit de jurisprudentie bepaalt een onafhankelijke deskundige de waardevermindering of de geleden inkomensschade als gevolg van de nieuwe situatie. Aan het indienen van een verzoek voor planschade of nadeelcompensatie zijn vaak kosten verbonden (legeskosten).

Mensen komen in aanmerking voor nadeelcompensatie als zij nadeel ondervinden van de werkzaamheden voor de uitvoering van een versterking of de besluiten die de werkzaamheden mogelijk maken. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat woningen of bedrijfspanden minder toegankelijk zijn tijdens de uitvoering.

In de Waterwet Art. 7.14 en 7.15 wordt verwezen naar de Regeling nadeelcompensatie "De ingelande dient dan de procedure te volgen zoals deze in de Regeling Nadeelcompensatie van het betreffende waterschap is beschreven".

5.2 Werkstroken en werkterreinen

Het kan voorkomen dat voor de uitvoering van de dijkversterking langs de onderhavige dijk, tijdelijk een werkstrook/bouwweg dient te worden aangelegd. Deze werkstrook kan van de grondeigenaar worden gehuurd. Na de uitvoering van de dijkversterking wordt de onderhavige werkstrook weer in de oorspronkelijke staat gebracht. Ook in dit geval zal er met de grondeigenaar een akkoord moeten worden bereikt over de huur van de strook. Dit zal in een overeenkomst moeten worden vastgelegd. De schadeloosstelling is gebaseerd op een tijdelijke inkomstenderving (huur).

Indien er geen akkoord bereikt wordt over de huur van de strook met de grondeigenaar dan is er de mogelijkheid om de benodigde gronden ter betrekken in de onteigeningsprocedure of een gedoogbeschikking te nemen.

6 Planning

In bijlage 5 is een generalistische planning bijgevoegd voor het vastgoedproces alsmede een toelichting bij de verschillende stappen.

Bijlagen

1. Kaders vanuit wetgeving en beleid
2. Lijst met tips en ervaringen
3. 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 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk-Juridische Zaken en Vastgoed van november 2011
4. Notitie van 14 januari 2014 betreffende: 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 van de Minister van Infrastructuur en Milieu namens de algemeen Directeur van de Corporate Dienst
5. Planning vastgoedproces
6. Proces administratieve en gerechtelijke onteigening met tijdspad

Bijlage 1 Kaders vanuit wetgeving en beleid

Waterwet

Voor de dijkversterking moet een procedure conform de Waterwet worden doorlopen. Deze houdt in dat een Projectplan Waterwet/dijkversterking moet worden gemaakt voor de aanpassing van de kering. Hierin wordt ondermeer beschreven welke aanpassingen aan de kering nodig zijn, welke maatregelen worden genomen om de negatieve effecten van de uitvoering te beperken en welke maatregelen worden getroffen ten behoeve van natuur, landschap of cultuurhistorie.

In het kader van het besluitvormingsproces wordt eerst een ontwerp-projectplan dijkversterking opgesteld en vastgesteld door het bestuur van het waterschap. Op basis van dit ontwerp-projectplan wordt een grondverwervingsplan opgesteld. In het grondverwervingsplan wordt aangegeven wat het grondbeslag is en hoe het waterschap de verwerving gaat uitvoeren.

Op het ontwerp-projectplan dijkversterking is inspraak mogelijk. Daarna wordt het definitieve projectplan dijkversterking door het bestuur van het Waterschap vastgesteld. Dit definitieve plan wordt ter goedkeuring aangeboden aan Gedeputeerde Staten. Tegen het goedkeuringsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Onteigeningswet

Als de gronden die nodig zijn voor dijkverbetering niet 'in der minne' (op vrijwillige basis) kunnen worden aangekocht, kunnen deze uiteindelijk worden onteigend. De basis voor deze procedure is vastgesteld in de Onteigeningswet (.....). Hieronder is op hoofdlijnen beschreven hoe de onteigeningsprocedure verloopt.

De onteigeningsprocedure bestaat uit een **administratieve** procedure en een **gerechtelijke** procedure. De administratieve procedure draait om het tot stand komen van een Koninklijk Besluit (KB) dat de titel verschaft voor de onteigening. In de gerechtelijke procedure spreekt de rechter bij vonnis de onteigening uit. De rechter bepaalt ook de hoogte van de schadeloosstelling. Onteigening wordt gezien als een uiterste middel waarnaar niet eerder mag worden gegrepen dan nadat is gebleken dat geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. Daarom hanteert de Kroon bij het nemen van het KB de eis dat de onteigenende partij al voor de start van de administratieve procedure een poging moet hebben ondernomen om tot overeenstemming te komen. Het overleg moet tijdens de administratieve procedure worden voortgezet. Vervolgens moet na het KB en voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure nogmaals een poging tot overeenstemming worden gedaan. Aan de administratieve procedure gaat een **onderhandelingsfase** vooraf, die wordt voortgezet tijdens de daadwerkelijke onteigeningsprocedure.

Administratieve procedure

De onteigeningswet kent een aantal zogenoemde titels. Deze geven aan voor welke doelen onteigening mogelijk is en bevatten bepalingen over het verloop van de administratieve procedure. Voor dijkversterking is met name titel II en IIa van belang. Titel II (artikelen 62 e.v.) bepaalt dat onteigening mogelijk is voor aanleg, herstel, versterking of onderhoud van waterkeringen. Artikel 7j van de Wet op de waterkering bepaalt dat ook onteigening mogelijk is voor maatregelen om de nadelige gevolgen op landschap, natuur of cultuurhistorie te beperken. Bij titel II ligt de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de onteigening bij de Minister van Infrastructuur en Milieu. Op de procedure is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing. Hierbij ontvangen de belanghebbenden een ontwerp-KB dat 6 weken ter inzage ligt. Belanghebbenden kunnen

zienswijzen over de voorgenomen onteigening kenbaar maken en indien gewenst gehoord worden. Daarna brengt de Raad van State een advies uit over het ontwerp-KB. Nadat het advies door middel van een nader rapport is verwerkt, wordt dit ter ondertekening aan de Koning aangeboden (termijn na terinzagelegging 6 mnd).

De Corporate Dienst van Rijkswaterstaat verzorgt de toepassing van deze procedure voor alle overheden; te weten de ter inzage legging, de kennisgeving, de verzending naar de belanghebbenden, het faciliteren van de inspraak, de verwerking van de inspraak, het advies van de Raad van State, de bekrachtiging en de publicatie in de Staatscourant. Voor onteigeningen op grond van titel II stelt de Kroon zich op het standpunt dat de administratieve procedure niet eerder kan starten dan nadat het ontwerp-dijkversterkingsplan ter inzage is gelegd, de zienswijzen bekend zijn en deze niet zullen leiden tot een ander ruimtebeslag. De administratieve procedure duurt, na het opstellen van de onteigeningsstukken en verzending ervan aan de Corporate Dienst van RWS, ca. 9 tot 12 maanden.

Gerechtelijke procedure

De gerechtelijke onteigeningsprocedure start door dagvaarding van de eigenaar door de onteigenende partij. Dit moet plaatsvinden binnen 2 jaar na dagtekening van het Koninklijk Besluit. In de gerechtelijke procedure wordt de onteigening formeel uitgesproken en wordt in een proces van hoor en wederhoor de hoogte van de schadeloosstelling vastgesteld. Over de hoogte van de schadeloosstelling wordt door een commissie van deskundigen (de rechtbankdeskundigen) geadviseerd.

Na inschrijving van het vonnis in de openbare registers van het kadaster gaat het eigendom over op de onteigenende partij. Bij onteigening voor dijkverbeteringen wordt standaard de zogeheten vervroegde onteigeningsprocedure gebruikt. Hierbij wordt de vervoegde onteigening in een tussenvonnissen uitgesproken, waarin een voorschot op de schadeloosstelling wordt vastgesteld. Binnen twee weken kan tegen het tussenvonnissen cassatie worden aangetekend. Daarna kan het werk starten. De hoogte van de schadeloosstelling wordt in de vervolprocedure vastgesteld.

Bij onteigening voor dijkversterking kan de dagvaarding plaatsvinden nadat het dijkversterkingsplan door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd (en dus nog niet onherroepelijk is). De uitspraak door de rechter wordt pas gedaan als het plan onherroepelijk is. De gerechtelijke onteigening duurt 6 tot 12 maanden.

Gedoogplicht Waterwet

In artikel 5.24 lid 1 van de Waterwet is het volgende bepaald:

“De beheerder kan, voor zover dat voor de vervulling van zijn taken redelijkerwijs nodig is, rechthebbenden ten aanzien van de onroerende zaken de verplichting opleggen om de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk en de daarmee verband houdende werkzaamheden te gedogen, wanneer naar zijn oordeel de belangen van die rechthebbenden onteigening niet vorderen”.

Over toepassing van de gedoogplicht is nog weinig jurisprudentie. Dit komt omdat dit een nieuw instrument is. Bij de verbreding van watergangen is met het (nieuwe) instrument gedoogplicht al wat ervaring opgedaan. De praktijk zal moeten uitwijzen hoe groot de reikwijdte van dit instrument is. Voordeel: geen eigendom /beheer en onderhoud, relatief eenvoudige procedure, met de mogelijkheid van beroep tot de Raad van State.

Nadeel: geen eigendom waarbij de beheerder van mening is dat middels toepassing van de Keur het beheer en onderhoud voldoende is geborgd. Qua kosten kan een eigenaar een verzoek indienen bij het betreffende waterschap. De Waterwet biedt ruimte voor het

volledige vergoeden van de schade in tegenstelling tot nadeelcompensatie/planschade waar sprake kan zijn van een korting voor normaal maatschappelijk risico. Dit betreft dan de werkelijke schade die voor de eigenaar ontstaat.

De Waterwet kent een tweetal gedoogplichten die hier relevant zijn:

- Rechthebbenden(eigenaren, bedrijven) ten aanzien van onroerende zaken zijn gehouden onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan waterstaatswerken te gedogen (art. 5.23 Wtw). Deze verplichting geldt direct uit de wet. De beheerder hoeft de rechthebbende slechts ten minste 48 uur van te voren in kennis te stellen van de voorgenomen werkzaamheden. Bij toepassing van deze gedoogplicht wordt geen wijziging gebracht in de staat van de onroerende zaak. Er vinden slechts onderhouds- of herstelwerkzaamheden plaats.
- Aan rechthebbenden ten aanzien van onroerende zaken kan de verplichting worden opgelegd de aanleg of wijziging van een waterstaatswerk en daarmee verband houdende werkzaamheden te gedogen (art.5.24 Wtw). Voor het opleggen van deze verplichting is een besluit van de beheerder nodig (waartegen bezwaar/beroep open staat). Bij toepassing van deze verplichting kan wijziging worden gebracht in de staat van de onroerende zaak. De reikwijdte van deze gedoogplicht wordt beperkt door het criterium dat onteigening niet gevorderd moet zijn. Dat is onder meer het geval indien:
 - (andere) zinvolle gebruiksmogelijkheden, tot de mogelijkheden blijven behoren;
 - het gebruik van betrokken onroerende zaken van zodanig beperkte aard is dat de rechthebbende er bij gebaat is na uitvoering van de werken of werkzaamheden het bestaand gebruik van die zaken voort te zetten;
 - bij het gebruik van betrokken onroerende zaken maatregelen worden getroffen die er toe strekken dat voortzetting van het bestaand gebruik van rechthebbende zo min mogelijk wordt belemmerd;
 - het gebruik van betrokken onroerende zaken voor de uitvoering van werken of werkzaamheden een zodanig geringe oppervlakte betreft van het totale betrokken areaal van de onroerende zaak dat de inbreuk op het recht van rechthebbende en het bestaand gebruik van de zaak gering is. Het beheer en onderhoud dient op de meest doelmatige manier plaats te vinden waarbij de veiligheid boven alles gewaarborgd blijft.

De Waterwet sluit toekenning van een volledige schadeloosstelling bij toepassing van de gedoogplicht niet uit: De regeling gaat er vanuit dat schade, voor zover deze onevenredig zwaar op een benadeelde drukt, voor vergoeding in aanmerking komt. Wanneer een bepaalde schade in zijn geheel als onevenredig zwaar moet worden aangemerkt, zal dus aanspraak op volledige schadevergoeding bestaan. Waar het publiekrechtelijke besluiten betreft waardoor de onroerende zaak zelf wordt aangetast- bijvoorbeeld wanneer in de staat van die zaak verandering wordt aangebracht door vergraving van gronden- ligt in beginsel volledige schadeloosstelling in de rede.

Op grond van de Waterstaatswet 1900 is in jurisprudentie bepaald dat dit niet meer dan 5% van het grondareaal van de eigenaar zou mogen bedragen. Dit beleid is na de totstandkoming van de Waterwet bestendigd in uitspraken bij verbreding van watergangen. Omdat het hier gaat om gronden die na aanleg niet meer bruikbaar zijn door de eigenaar is het de vraag is of dit percentage ook opgaat bij dijkverbetering waar gronden na aanleg nog bruikbaar zijn in tegenstelling tot watergangen waar gebruik na verbreding niet meer tot de mogelijkheden behoort. De komende maanden zal hiermee ervaring worden opgedaan door het toepassen van dit instrumentarium bij projecten vanuit HWBP-2.

Eigendommenbeleid

Zoals al eerder gesteld heeft elke waterschap een eigen visie op het eigendommenbeleid. Indien een Waterschap het beleid hanteert dat zij niet over het kadastraal eigendom van de waterkering wenst te beschikken doch de Keur voldoende vindt om handelend te kunnen optreden dan kan er een regeling worden getroffen met de grondeigenaar. Hiertoe worden er zgn. akkoordverklaringen gesloten. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van het vestigen van een zakelijk recht. Hierbij gaat het dan met name om een recht van opstal of bij uitzondering een erfpachtrecht. Daarnaast wordt er voor bijvoorbeeld het verkrijgen van toegang gebruik gemaakt van een erfdiensbaarheid. Tot slot worden er incidenteel ook kwalitatieve verplichtingen* overeengekomen.

Ook in dit geval dient een de schade vastgesteld te worden en zal er een akkoord moeten worden bereikt met de grondeigenaar die moet landen in een overeenkomst. Een erfdiensbaarheid of een opstalrecht zal notarieel moeten worden verleden. De schadeloosstelling is gebaseerd op waardevermindering en eventueel afkoop inkomstenderving.

Voor het HWBP wordt gevraagd om een afwegingskader dat recht moet doen aan de principes van sober, robuust en doelmatig. Een voorbeeld daarvan is hieronder weergegeven.

| Onderdeel | In eigendom? | Opmerking |
|---|--------------|---|
| Dijklichaam ¹⁾ | Ja | |
| Steunberm ³⁾ | Ja | |
| Constructies ²⁾ | Ja | d.m.v. opstalrecht |
| Piping/ stabiliteitsberm ³⁾ | Nee | Gebruiksovereenkomst, want grond is nog bruikbaar voor eigenaar |
| Onderhoudspad van 4 meter. | Nee | d.m.v. gedoogplicht (Waterwet art.5.24) om overheen te rijden. |

- 1) Hieronder wordt verstaan de kern met taluds
- 2) Hieronder worden verstaan damwanden, schermen, diepwanden etc.
- 3) Het verschil tussen een steunberm en een stabiliteitsscherm is gelegen in het verschil in functie. Een steunberm is zoals de naam als stelt voor het op de plaats houden van het dijklichaam. De lengte van een dergelijke berm varieert van enig meters tot max. 10 meter. Een piping/stabiliteitsberm wordt aangelegd vanwege kwelproblematiek. De lengte varieert hier vaak van 10 meter tot wel 30-40 meter. Het onderscheid is aangebracht vanwege de bruikbaarheid van de grond voor de eigenaar.

Het HWBP volgt de individuele beleidskeuzes van ieder waterschap waarbij het afwegingskader er toe dient recht te doen aan de principes van sober, doelmatig en rechtmatig. Als een beheerder hiervan wil afwijken dan dient de beheerder een transparante motivatie met kosten/batenanalyse te overleggen. Toetsing van deze motivatie geschiedt door middel van een review of benchmark.

Anticiperende aankoop

Om tijdwinst te behalen kan het gewenst zijn om vooruitlopend op de vaststelling van het (grond)aankoopplan (na vaststelling van het Voorkeursalternatief) gronden aan te kopen. Dit worden anticiperende aankopen genoemd.

Na vaststelling van het voorkeursalternatief voor de betreffende kering is veelal reeds duidelijk wat mogelijk en onmogelijk is qua ruimtebeslag van de te versterken kering.

Wanneer het in de ontwerpfase duidelijk wordt dat voor de uitvoering van het plan grondverwerving nodig is en er staat of er komt op dat moment grond te koop (b.v. bord van de makelaar in de tuin) langs of nabij de betreffende waterkering, dan is het alleszins redelijk dat de grond op dat moment wordt aangekocht. Dit geldt ook voor grond die mogelijk als compensatiegrond kan worden ingezet bij de minnelijke verwerving van de voor het plan benodigde grond. De waarde van de aan te kopen grond of opstal wordt in dat stadium gewaardeerd op de marktwaarde (zonder onteigeningsvergoeding(en)). Er kunnen in de subsidieregeling voorwaarden verbonden zijn aan anticiperende aankopen. Daarvoor dient de Subsidieregeling geraadpleegd te worden.

Minnelijke aankoop

De minnelijke aankoopfase start op het moment dat er zicht is op een ontwerp dijkversterkingsplan (ca. 6 maanden voor vaststelling van het ontwerp projectplan). In het geval dat de dijkversterking ertoe leidt dat van een belanghebbende een stuk grond of een opstal moet worden aangekocht dan geschiedt deze verwerving op basis van de onteigeningswet. Het betreft een volledige schadeloosstelling voor alle in de wet genoemde rechthebbenden zoals bijvoorbeeld de eigenaar, pachter, erfpachter, huurder waarbij alle onteigeningsgevolgen voor vergoeding in aanmerking komen. Hierbij kan gedacht worden aan onder meer vergoeding van vermogensschade, inkomensschade, de waardevermindering van het overblijvende en andere onteigeningsgevolgen. In eerste instantie zal getracht worden om aan te kopen via minnelijk overleg ter voorkoming van onteigening alvorens de onteigeningsprocedure op te starten. Deze minnelijke fase loopt door tot de start van de gerechtelijke onteigening. De schadeloosstelling wordt door onafhankelijk deskundigen vastgesteld. Het gesprek en de onderhandeling over de hoogte van de schadeloosstelling (koopsom en/of afkoopsom) leidt in veel gevallen tot overeenstemming die wordt vastgelegd in een overeenkomst. De inhoud van de koopovereenkomst wordt door de notaris verwerkt in een notariële koopakte, die aldaar wordt gepasseerd waarna het waterschap de grond op naam krijgt en eigenaar wordt. Deze akte wordt ingeschreven in het Openbaar Register van het kadaster.

**Een kwalitatieve verplichting is een verplichting voortvloeiende uit een overeenkomst met betrekking tot een registergoed dat opvolgende eigenaren kan verbinden iets te dulden of niet te doen ten opzichte van de persoon die de verplichting bedongen heeft. De wet spreekt van: "Bij overeenkomst kan worden bedongen dat de verplichting van een der partijen om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van een haar toebehorend registergoed, zal overgaan op degenen die het goed onder bijzondere titel zullen verkrijgen, en dat mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen"*
De kwalitatieve verplichting wordt vastgelegd in een notariële akte.

Bijlage 2 Lijst met tips en ervaringen

- Grondverwerving is een tijdrovende activiteit die door veel projecten wordt onderschat. Betrek vastgoed tijdig in het proces en houdt rekening met dit proces in de planning.
- Grondverwerving is maatwerk dat vraagt om deskundigheid en bijpassende vaardigheden. Er is geen standaard aanpak want iedere eigenaar is anders. Zorg voor goede deskundigheid op het gebied van grondverwerving en met onteigeningservaring. Met name dat laatste is van groot belang.
- Zorg voor goede contacten tussen de Omgevingsmanager van het project en de verwerper of het team van verwerpers. Beiden lopen buiten rond en communiceren met eigenaren en niets is vervelender dan tegen elkaar uitgespeeld te worden.
- Start tijdig met het vastgoedproces maar niet te vroeg. Eigenaren willen vaak weten waar ze aan toe zijn en te lang in onzekerheid doet de onderhandelingen geen goed. Te laat starten kan tot gevolg hebben dat met name woningeigenaren en b.v. agrarische bedrijven onvoldoende tijd hebben om een vervangende locatie te zoeken.
- Zorg voor een gelijke benadering van eigenaren in een buurt zodat hierover openheid bestaat en er geen gevoel van argwaan en weerstand kan ontstaan. Wees open en transparant, zorg voor een eenduidige benadering en behandeling van de eigenaren qua schadeafhandeling en aanvullende afspraken gedurende het gehele grondverwerving proces.
- Laat eigenaren actief meedenken zodat zij het gevoel hebben een bijdrage te kunnen leveren. Daarnaast is een eigenaar van grond ook gebaat bij maatwerk zoals b.v. het maken van een extra dam of het graven van een sloot.
- Snelheid en soepelheid in het proces is van groot belang. Laat eigenaren niet te lang in het ongewisse en onderhoud regelmatig contact. Te lang radiostilte leidt vaak tot irritatie. Tussen taxeren en een bieding doen mag max. 2 maanden zitten. Verwachtingenmanagement!
- Afspraken in natura (zoals bijvoorbeeld werkzaamheden die worden uitgevoerd via het contract i.p.v. een geldelijke vergoeding waarna de eigenaar dit zelf kan doen) zijn zeer gebruikelijk bij vastgoedonderhandelingen. Houdt hier rekening mee in het licht van het contract. Daar waar het niet mogelijk is afkopen in de overeenkomst. Dan kan de betreffende eigenaar het zelf realiseren.
- Dossiervorming is belangrijk in alle fasen van de onderhandelingen. In de eerste plaats om afspraken over vergoedingen maar ook over beplanting die al dan niet weg moet alsmede over uitvoeringswensen die in het contract moeten landen en ook als zodanig uitgevoerd worden.
- Tijdig (ca. 6 mnd. Voor definitieve indiening) contact opnemen met de Kroon over het proces van de administratieve procedure en afspraken maken en nakomen zodat zij weten wanneer zij stukken kunnen verwachten en hiervoor gesteld staan.

- Naar aanleiding van een eerste beoordeling van stukken door de Kroon met opmerkingen is het aan te bevelen de 2^e versie persoonlijk langs te brengen om een toelichting te kunnen geven op de mutaties. Daarmee kan de 2^e toets sneller en doelmatiger plaatsvinden. Bij vragen vooraf eerst een oriënterend gesprek.
- Ga bij het maken van de stukken voor de administratieve procedure het wiel niet opnieuw uitvinden maar maak gebruik van bijvoorbeeld een voorbeeld onteigeningsdossier of je collega's die hier mee van doen hebben gehad.
- Lees de leidraad en de notitie nauwkeurig voordat je met een onteigening begint.
- En vraag bij de Corporate Dienst van Rijkswaterstat de meest actuele formats en richtlijnen op.

Bijlage 3

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 door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk-Juridische Zaken en Vastgoed van november 2011

Op onderstaande site is de betreffende regeling te vinden:

<http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2007/03/01/leidraden-administratieve-ontegeningsprocedure-titels-ii-ii-a-en-ii-c-ontegeningswet.html>

Bijlage 4 Notitie van 14 januari 2014

betreffende: 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

Dit is de tweede versie van de notitie met 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. De eerste versie van deze notitie is met brief van 12 december 2012, kenmerk RWSCD BJV 2012/2162, toegestuurd aan onder meer gemeenten, provincies en waterschappen. In deze tweede herziene versie van 14 januari 2014 zijn de onderwerpen uit de eerste versie gehandhaafd, maar zijn ontwikkelingen die zich in 2013 hebben voorgedaan en aanvullende aandachtspunten en aanbevelingen verwerkt c.q. toegevoegd.

Deze herziene versie van 14 januari 2014 vervangt integraal de notitie van 12 december 2012.

Deze notitie heeft betrekking op de administratieve onteigeningsprocedures op grond van de titels II tot en met IIc (hierna kortweg titels II) en IV van de onteigeningswet. Verzoeken om toepassing van deze titels, met het oog op de realisering van ruimtelijke projecten en projecten op het vlak van de volkshuisvesting en infrastructuur, dienen in alle gevallen te worden ingediend bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht. Deze dienst draagt zorg voor de totstandkoming van de koninklijke besluiten waarbij de voor dergelijke projecten en werken benodigde gronden al dan niet ter onteigening worden aangewezen.

Inhoud van deze notitie

De volgende onderwerpen komen in deze notitie aan de orde:

- behandeling onteigeningsverzoeken;
- ondertekening en indiening onteigeningsverzoeken;
- verzoeker om onteigening;
- adressering verzoek / voordracht;
- toetsing van verzoeken om onteigening;
- gebruik en volledig invullen van meest recente voorbeelddocumenten;
- minnelijk overleg;
- algemene aandachtspunten minnelijk overleg;
- overleg/aanbod huurders, pachters en overige (zakelijk) gerechtigden;
- compensatie;
- zelfrealisatie;
- werkterreinen;
- hypotheekhouders geen belanghebbenden in de administratieve onteigeningsprocedure;
- inzicht in de voorgenomen wijze van planuitvoering;
- beschrijving urgentie in de zakelijke beschrijving.

Behandeling onteigeningsverzoeken.

De onteigeningswet is met 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 onder meer de titels II van de onteigeningswet. Als gevolg hiervan moet een verzoek tot het starten van de onteigeningsprocedure in alle gevallen bij de Kroon worden ingediend en is de Kroon in die gevallen het bevoegd gezag om onroerende zaken bij koninklijk besluit ter onteigening aan te wijzen. Deze gelijkgeschakeling neemt niet weg dat, gelet op de onteigeningswet, 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 (zogenoemde administratieve) procedure op grond van één van bovengenoemde titels moet worden ingediend door het daartoe bevoegde bestuursorgaan.

Titels II.

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

Titel IV.

Uit titel IV van de onteigeningswet volgt dat een bestuursorgaan eerst een formeel besluit moet nemen over de indiening van dat verzoek. Dit besluit (het verzoekbesluit genoemd) moet vervolgens ter besluitvorming aan de Kroon worden voorgedragen. Het verzoekbesluit kan krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet alleen worden genomen door het *algemeen bestuur van het bestuursorgaan*, bijvoorbeeld door de gemeenteraad, provinciale staten of het algemeen bestuur van een waterschap of toegelaten instelling als bedoeld in het eerste lid van

artikel 78. Delegatie is niet mogelijk. De brief waarbij het verzoekbesluit met bijbehorende stukken aan de Kroon wordt voorgedragen, kan wel worden ondertekend door bijvoorbeeld gedeputeerde staten of burgemeester en wethouders. Deze brief mag ook worden ondertekend door degene die daartoe krachtens mandaat namens het algemeen bestuur of het executief gezag bevoegd is.

Verzoeker om onteigening.

Bestuursorganen kunnen onderling in overeenkomsten afspraken maken over de verdeling van taken voor de realisering van een project, ook wat de grondverwerving en onteigening betreft. Men zal zich hierbij de vraag moeten stellen of, naast de *taken* op het terrein van de verwerving, ook de *bevoegdheid* tot het indienen van een verzoek om onteigening kan en mag worden overgedragen aan een andere partij. In de bij een verzoek behorende zakelijke beschrijving kan hier zo nodig duidelijkheid over worden verschaft. Wordt in dat kader bijvoorbeeld verwezen naar met andere partijen gesloten overeenkomsten over de taakverdeling bij de uitvoering van een project, dan moeten deze overeenkomsten bij de ter inzage te leggen onteigeningsstukken worden gevoegd.

Adressering verzoek / voordracht.

In alle gevallen moet het verzoek tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure uitsluitend op de navolgende wijze worden voorgedragen aan:

Zijne Majesteit de Koning, door tussenkomst van de Minister van Infrastructuur en Milieu, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Afdeling BJV Publiekrecht, Postbus 2232, 3500 GE Utrecht.

Toetsing van verzoeken om onteigening.

Titels II.

Rijkswaterstaat Corporate Dienst toetst de onteigeningsstukken die nodig zijn voor de procedure op grond van de titels II van de onteigeningswet eerst in concept, voordat deze stukken 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" (Rijkswaterstaat Corporate Dienst, november 2011) en deze notitie. Ook 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 via 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 aanbiedingsbrieven aan de vereisten, dan stelt Rijkswaterstaat Corporate Dienst een ontwerp koninklijk besluit op.

Titel IV.

Bij titel IV van de onteigeningswet moet het bestuursorgaan (de verzoeker om onteigening) op grond van artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet een zogenoemd verzoekbesluit nemen. Net als bij de titels II gebruikelijk is, is het bij de toepassing van titel IV aan te bevelen om de onteigeningsstukken eerst in concept door Rijkswaterstaat Corporate Dienst te laten toetsen en wel op een zodanig moment dat noodzakelijk gebleken aanpassingen en wijzigingen nog tijdig en voorafgaand aan het verzoekbesluit door de verzoeker om onteigening kunnen worden verwerkt. De dienst toetst de verzoeken mede aan de hand van de "Handreiking onteigeningen titel IV 2010" en deze notitie. Ook toetst de dienst het gevoerde minnelijk overleg zoals dat blijkt uit de overgelegde logboeken met bewijsstukken (aanbiedingsbrieven). Een voortoets komt de voortgang van de procedure dan ook ten goede.

Nadat bij titel IV-ontelingen het verzoekbesluit genomen is, moet dit binnen drie maanden aan de Kroon worden voorgedragen. Gebeurt dit niet binnen deze termijn, dan vervalt het besluit van rechtswege.

Na indiening van het verzoekbesluit met de benodigde onteigeningsstukken, onderwerpt Rijkswaterstaat Corporate Dienst het formele verzoek in alle gevallen nog aan een zogenoemde quick scan die vooraf gaat aan de voorbereiding van de terinzagelegging van een ontwerpbesluit. Indien nodig kan de dienst de verzoeker nog om nadere onteigeningsstukken vragen.

NB: overigens geeft de voortoets / quick scan door de Corporate Dienst bij de toepassing van titel II- en titel IV-ontelingen geen garantie voor een latere, volledige inwilliging van een verzoek om onteigening. Zienwijzen kunnen immers nog 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 of de inhoud van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State kunnen daar alsnog aanleiding toe geven. Zijn de stukken in orde, dan stelt Rijkswaterstaat Corporate Dienst ook hier het ontwerp koninklijk besluit op.

Titels II en IV.

Bij de toepassing van de titels II en titel IV wordt het door de dienst opgestelde ontwerpbesluit samen met de onteigeningsstukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierna wordt de in de

onteigeningswet voorgeschreven procedure gevolgd, waarin de beoordeling van eventueel ingediende zienswijzen plaatsvindt en de Afdeling advisering van de Raad van State om advies

wordt gevraagd over het ontwerpbesluit. In deze procedures worden ook degenen die tijdig zienswijzen naar voren hebben gebracht en daarover gehoord willen worden, in een hoorzitting daartoe in de gelegenheid gesteld. De hoorzitting waarbij ook de verzoeker aanwezig is, zal in de regel plaatsvinden binnen twee tot drie weken na afloop van de genoemde termijn van zes weken. Belanghebbenden kunnen in de zitting hun zienswijzen alleen toelichten, het is dus niet mogelijk om tijdens de hoorzitting een nieuwe of aanvullende zienswijze naar voren te brengen.

Gebruik en volledig invullen van meest recente voorbeelddocumenten.

Het verdient aanbeveling om bij de officiële indiening van onteigeningsverzoeken te controleren of gebruik is gemaakt van de meest recente, door Rijkswaterstaat Corporate Dienst opgestelde en verkrijgbaar gestelde voorbeelddocumenten. Dit betreft de model-lijst van ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken, de model-lijst van door de minister aan te schrijven belanghebbenden en het model van het logboek voor het overzicht van het gevoerde minnelijk overleg. In geval van titel IV moet daarnaast gebruik worden gemaakt van de algemene checklist indiening verzoek. Deze documenten kunnen worden opgevraagd bij: cdloketonteigening@rws.nl.

Speciale aandacht verdient het volledig invullen van de zojuist genoemde model-documenten en meer in het bijzonder:

- de vermelding van de gegevens in de lijst van ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken overeenkomstig de actuele kadastrale uittreksels. Bij de toepassing van titel IV is het van belang om deze gegevens na het verzoekbesluit en voor de voordracht van het verzoek nog een keer te controleren;
- de vermelding van de te onteigenen oppervlakten in de lijst van ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken, corresponderend met de oppervlakten waarover in het minnelijk overleg is onderhandeld en waarop biedingen zijn gedaan;
- de vermelding van de op basis van de gegevens van het Kadaster, het Handelsregister, de Gemeentelijke Basis Administratie en uit het minnelijk overleg bekende belanghebbenden in de lijst van belanghebbenden, zoals eigenaren, huurders en pachters. Extra aandacht verdient de vermelding van alle erfgenamen indien de eigenaar van een onroerende zaak is overleden en de vermelding van alle vennoten of maten in geval van een vennootschap onder firma of maatschap;
- de volledigheid van de logboeken, met vermelding van de gegevens van de eigenaren en eventuele adviseurs, de gegevens van de in de onteigening betrokken onroerende zaken en de vermelding van de stappen die in het minnelijk overleg zijn gezet op die manier dat dit ook voor derden die niet met het dossier bekend zijn, begrijpelijk is.

Minnelijk overleg.

Algemeen.

De meeste zienswijzen in de administratieve onteigeningsprocedure hebben betrekking op het tijdstip van het minnelijk overleg en op de wijze waarop dat overleg is gevoerd. Tevens blijkt dat met enige regelmaat onroerende zaken niet ter onteigening kunnen worden aangewezen doordat het overleg te laat is gestart of dat dit niet op de juiste wijze is gevoerd. Bijvoorbeeld omdat er weliswaar aanbiedingen zijn gedaan, maar deze niet zijn uitgebracht voor de uiteindelijk ter onteigening aan te wijzen oppervlakten. De eisen die de Kroon stelt aan het minnelijk overleg worden hierna toegelicht.

De Kroon hanteert bij de toepassing van de titels II en IV de lijn dat 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 Afdeling advisering van de Raad van State. Op grond daarvan gaat de Kroon tevens na, of voldoende is aangetoond dat de eigendom van de in de onteigening betrokken onroerende zaken en rechten niet langs minnelijke weg te verwerven is. Zie onder meer de besluiten van 30 september 2013, nr. 13.002035 (Waddinxveen), Stcrt. 6 november 2013, nr. 29272 en van 18 juli 2013, nr. 13.001541 (Nederlek en Krimpen aan den IJssel), Stcrt. 27 september 2013, nr. 25534.

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 tenminste een (schriftelijk) aanbod tot schadeloosstelling moeten doen dat is gericht op de aankoop van de in het onteigeningsplan begrepen oppervlakten. Zonder een dergelijk aanbod kan immers niet worden vastgesteld in hoeverre de belanghebbenden mogelijk al bereid zijn om medewerking te verlenen aan de verwerving van hun gronden en/of rechten. Hierbij zal ook een minimale termijn tussen het aanbod en de start van de onteigeningsprocedure moeten worden gehanteerd om vast te kunnen stellen of bedoelde bereidheid inderdaad bij belanghebbenden aanwezig is. Een aanbod moet dus voldoende tijdig voorafgaand aan de start van een procedure worden gedaan. In de praktijk ontstaan echter regelmatig problemen omdat aanbiedingen niet

voldoende tijdig zijn gedaan. Men dient hierbij te bedenken dat er bij de toepassing van de titels II en toepassing van titel IV sprake is van verschillende momenten waarop de administratieve procedure start. Hierover zij het volgende opgemerkt.

Titels II.

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 voordat de administratieve onteigeningsprocedure, na de ook overigens gebleken noodzaak daartoe, kan worden ingezet. In de praktijk moet echter ook (uitzonderingen daargelaten) voor de indiening van een verzoek tot het starten van de procedure al een concreet schriftelijk bod zijn gedaan, als resultaat van daaraan voorafgaand minnelijk overleg. Anders kan namelijk bij het in behandeling nemen van het verzoek door Rijkswaterstaat Corporate Dienst niet worden vastgesteld in hoeverre belanghebbenden bereid zijn om medewerking te verlenen aan de verwerving van hun gronden en/of rechten.

Belanghebbenden moeten daarom tijdig en voorafgaand aan de *indiening* van een verzoek om onteigening op grond van de titels II een aanbod hebben ontvangen voor de verwerving van de gronden en/of rechten en wel op een zodanig tijdstip, dat zij op het moment van de start van de administratieve onteigeningsprocedure, met de *terinzagelegging* van de stukken, voldoende gelegenheid hebben gehad om op dat bod te reageren. Het voorgaande komt erop neer, dat belanghebbenden tenminste vier weken voor de indiening van een verzoek om onteigening een aanbod moeten hebben ontvangen dat is gericht op de verwerving van hun gronden en/of rechten die zijn begrepen in het onteigeningsplan. De praktijk wijst uit dat de verzoeker om onteigening zich er binnen deze termijn voldoende van kan vergewissen of het al dan niet aannemelijk is dat het minnelijk overleg vooralsnog niet zal leiden tot de beoogde eigendomsoverdracht.

Het verdient aanbeveling om al bij de indiening van de door Rijkswaterstaat Corporate Dienst voor te toetsen conceptstukken, ook de stukken van het met belanghebbenden tot op dat moment gevoerde minnelijk overleg (logboeken en de aanbiedingsbrieven) over te leggen. De dienst kan dan op dat moment al toetsen of het minnelijk overleg op de juiste wijze is en wordt gevoerd. Indien nodig kan de verzoeker het minnelijk overleg dan nog tijdig verder voeren, voorafgaand aan de formele indiening van het verzoek tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure.

Titel IV.

Deze lijn ligt bij de toepassing van titel IV van de onteigeningswet iets anders, aangezien in die gevallen het algemeen bestuur van het betrokken bestuursorgaan een formeel verzoekbesluit moet nemen. Hierbij is van doorslaggevend belang, 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 voorlopig niet zal leiden tot de beoogde eigendomsoverdracht. De Kroon stelt zich in dit verband op het standpunt dat bij de toepassing van titel IV eerst van het middel van onteigening gebruik mag worden gemaakt, als vóór 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 voorlopig nog niet tot de gewenste eigendomsverzekrijging zullen leiden.

Er zal daarom vóór de datum van het verzoekbesluit tenminste één schriftelijk aanbod aan de belanghebbenden moeten zijn gedaan. Ook moet een redelijke termijn in acht worden genomen voordat de eventuele noodzaak voor onteigening kan worden vastgesteld. Wordt geen redelijke termijn in acht genomen, dan wordt geen recht gedaan aan de belangen van degenen van wie gronden, of rechten daarop, in het onteigeningsplan zijn betrokken. Indien een belanghebbende een concreet financieel aanbod wordt gedaan dan zal deze 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 van het bod zal per onderhandelings situatie verschillend zijn. Daarbij geldt, dat de onteigeningswet niet voorschrijft dat er in de administratieve onteigeningsprocedure een concreet aanbod moet worden gedaan en dus ook niet aangeeft op welk moment een dergelijk aanbod moet worden gedaan. Uit laatstgenoemd koninklijk besluit en uit 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 vindt. Voor de termijn die hierbij tenminste in acht moet worden genomen kan aansluiting worden gezocht bij de hiervoor beschreven praktijk bij de toepassing van de titels II. Dit betekent 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 om een weloverwogen beslissing te nemen over de aanvaardbaarheid van het aanbod en ook zodanig zijn dat de verzoeker om onteigening zich er bij zijn verzoekbesluit van heeft kunnen vergewissen of de met het bod beoogde eigendomsoverdracht

al dan niet tot de mogelijkheden behoort.

Algemene aandachtspunten minnelijk overleg.

1. Het voorgaande staat er uiteraard niet aan in de weg dat een aanbod al (ruim) eerder wordt gedaan. Een aanbod zal echter wel altijd voldoende actueel moeten zijn. Voorkomen moet worden dat een te grote tijdsperiode ontstaat tussen het aanbod en de tenminste in acht te nemen termijn van vier weken voorafgaand aan de start van de procedure dan wel het verzoekbesluit. Is een bod ruim voor aanvang van de termijn van vier weken gedaan, dan verdient het aanbeveling om met inachtneming van die termijn nog een nieuw (herhaald/geactualiseerd) bod te doen.

2. Bij de termijn van vier weken moet worden bedacht dat het zorgvuldig is om belanghebbenden in de aanbiedingen een termijn te gunnen voor het geven van een reactie. Blijft een reactie binnen de gestelde termijn uit, dan zal de verzoeker om onteigening de belanghebbenden eerst moeten vragen om een reactie. Blijft ook een reactie op het rappel uit, dan kan genoegzaam worden vastgesteld dat vrijwillige eigendomsoverdracht vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort. Ontvangt de verzoeker wel alsnog een reactie, dan kan op basis daarvan worden vastgesteld of eigendomsoverdracht al dan niet tot de mogelijkheden behoort. De verzoeker om onteigening dient dan ook voldoende tijd te zijn gegund om ten aanzien van alle in de onteigening betrokken belanghebbenden de noodzaak van onteigening vast te kunnen stellen. Het verdient aanbeveling om hiermee al vanaf het begin in projectplanningen voldoende rekening te houden.

3. De termijn van tenminste vier weken tussen aanbod en start van de 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 daarom niet uitsluitend kunnen toewijzen op basis van een tijdig gedaan financieel aanbod, maar 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 administratieve onteigeningsprocedure voorafgaand aanbod moet altijd zijn gericht op de aankoop van de onroerende zaken en de daarmee corresponderende oppervlakten die in het onteigeningsplan zullen worden opgenomen en die vervolgens zijn vermeld op de bij een verzoek behorende lijst van ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken. Biedingen gericht op financiële schadeloosstelling die tenminste vier weken voor de datum van het (verzoek)besluit tot het starten van de procedure worden gedaan, moeten wat de onroerende zaken en oppervlakten betreft, overeenstemmen met het onteigeningsplan.

Het is toegestaan om in het kader van het minnelijk overleg met de belanghebbenden naast de voorstellen over financiële schadeloosstelling ook te overleggen over bijvoorbeeld de aankoop van grotere oppervlakten, meerdere onroerende zaken of grondruil. In de hierop gerichte biedingen moet aan belanghebbenden echter ook altijd kenbaar worden gemaakt welk bod primair en concreet wordt gedaan voor de aankoop van de noodzakelijk te onteigenen onroerende zaken. Is dit laatste niet het geval, dan kan niet worden vastgesteld dat de pogingen tot het bereiken van minnelijke overeenstemming vruchteloos zijn geweest.

In het geval dat gedurende het minnelijk overleg blijkt dat met minder grond(beslag) kan worden volstaan, moet belanghebbenden een termijn van tenminste vier weken worden gegund voor het geven van een reactie op de daarop aangepaste, gewijzigde bieding.

5. Een aanbod dient altijd of door de verzoeker om onteigening zelf of uitdrukkelijk namens of mede namens deze te worden uitgebracht. Worden de onderhandelingen namens de verzoeker feitelijk gevoerd door een derde, zoals een externe verwerver, projectontwikkelaar of door een andere overheidsinstantie, dan dient voor de belanghebbenden kenbaar te zijn dat deze derde persoon of instantie optreedt (mede) namens de verzoeker om onteigening. Dit moet al bij de start van het minnelijk overleg onder de aandacht van de belanghebbenden worden gebracht (zie het koninklijk besluit van 12 oktober 2012, no. 12.002382 (Apeldoorn), Stcrt. 14 november 2012, nr. 22926).

6. In het kader van het minnelijk overleg moet zorgvuldig worden omgegaan met verzoeken van belanghebbenden om (nadere) informatie en motivering van de standpunten van de verzoeker om onteigening. Dit kan bijvoorbeeld betrekking hebben op het toezenden van stukken, het specificeren en toelichten van biedingen (al dan niet onder overlegging van taxatierapporten), het plannen en nakomen van afspraken over het overleg, verzoeken om compensatie anders dan in geld en het verschaffen van duidelijkheid over de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering in het geval dat belanghebbenden zich beroepen op het zelfrealisatiebeginsel. Toegezegde reactietermijnen moeten door de verzoeker worden nagekomen en bij overschrijding van die termijnen moeten belanghebbenden tijdig door verzoeker daarover worden geïnformeerd.

NB: zie ook hetgeen hierover nog onder het kopje "Compensatie" hierna wordt opgemerkt.

7. Het minnelijk overleg met belanghebbenden moet in alle gevallen na de officiële indiening van een onteigeningsverzoek worden voortgezet. Rijkswaterstaat Corporate Dienst zal ook, nadat de onteigeningsstukken ter inzage hebben gelegen en nadat eventuele zienswijzen zijn behandeld en de Afdeling advisering van de Raad van State over het ontwerpbesluit om advies wordt gevraagd,

aanvullende documenten (logboeken en bewijsstukken) over het voortgezette minnelijk overleg opvragen. Na de periode waarin de stukken ter inzage hebben gelegen, moeten bovendien de volledige aankoopdossiers van de belanghebbenden die zienswijzen naar voren hebben gebracht aan Rijkswaterstaat Corporate Dienst worden toegezonden.

Overleg/aanbod huurders, pachters en overige (zakelijk) gerechtigden.

De Kroon stelt zich op het standpunt dat op de verzoeker om onteigening de plicht rust om in beginsel in eerste aanleg overleg te voeren met de eigenaar van de te onteigenen zaak. Het belang van een derde gerechtigde op de te onteigenen zaak 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 onroerende zaak geen afspraak heeft kunnen maken over het vrij van huur opleveren van de onroerende zaak. In dat geval moet de verzoeker ook de huurder, gelet op diens belang, tijdig een aanbod doen (dit met inachtneming van het hiervoor gestelde onder het kopje "Minnelijk overleg"). Alleen in die gevallen waarin met de eigenaar van een onroerende zaak is afgesproken dat deze de eigendom vrij van huur aan verzoeker zal overdragen en waarbij de eigenaar dan dus zelf de beëindiging van de huur met de huurder regelt, hoeft de verzoeker de huurder geen aanbod te doen. In dat geval moet de afspraak met de eigenaar wel controleerbaar zijn vastgelegd. De verzoeker moet in die situatie de huurder benaderen en hem informeren over de voorbereiding van de onteigeningsprocedure en de start daarvan. Is de verzoeker zelf al eigenaar van een onroerende zaak en is deze verhuurd, dan zal de verzoeker met de huurder in onderhandeling moeten treden en deze tijdig een aanbod moeten doen.

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

Compensatie.

In het minnelijk overleg verzoeken belanghebbenden regelmatig om compensatie in de vorm vervangende grond (grondruil / bouwclaim) dan wel om compensatie in andere vorm (bijvoorbeeld herhuisvesting). De onteigeningswet verplicht een verzoeker om onteigening echter niet tot een schadeloosstelling in andere vorm dan in geld. De Kroon stelt zich in deze op het standpunt dat mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld, in de fase van het minnelijk overleg veelal in samenwerking met andere overheden alsmede met particuliere eigenaren bezien moeten worden. De Kroon is niettemin van oordeel dat een zienswijze die zich richt op het onderhandelingsproces over compensatie anders dan in geld, wel gezien moet worden in het licht van de toetsing van het minnelijk overleg. De noodzaak van de onteigening is immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is gevoerd en wordt voortgezet. Daarom zal ook uit de bij een (verzoek)besluit overgelegde stukken van het minnelijk overleg moeten blijken dat bij een verzoek om compensatie anders dan in geld, de mogelijkheid tot compensatie voorafgaand aan dat (verzoek)besluit is onderzocht en het resultaat van dat onderzoek aan de belanghebbenden kenbaar is gemaakt. Dit vloeit voort uit het zorgvuldigheidsbeginsel. Anders kan namelijk ook in dit geval niet worden vastgesteld dat de onteigening van de betrokken onroerende zaken noodzakelijk is. Ook de Raad van State heeft deze lijn nog eens bevestigd in zijn advies over het ontwerp van het eerdergenoemde koninklijk besluit van 9 juli 2012 (Dantumadiel).

Zelfrealisatie

In lijn met het bovenstaande dient, met name bij onteigeningsverzoeken op basis van titel IV, bij het minnelijk overleg uitdrukkelijk aandacht te worden besteed aan een beroep van belanghebbenden op zelfrealisatie van (een onderdeel van) een bestemmingsplan. Overigens ontslaat het overleg over de mogelijkheid tot zelfrealisatie de verzoeker niet van de hiervoor (onder het kopje "Minnelijk overleg") reeds beschreven plicht om belanghebbenden voorafgaand aan de onteigeningsprocedure daarnaast tijdig een concreet schriftelijk aanbod in geld te doen voor hetgeen voor de uitvoering van een bestemmingsplan aan grond benodigd is. Dit ingeval men er minnelijk niet uitkomt.

Werkterreinen.

In de administratieve onteigeningsprocedures op basis van de titels II komt het regelmatig voor dat tijdelijke werkterreinen nodig zijn voor de realisering van het werk waarvoor moet worden onteigend. Uitgangspunt is dat ook deze werkterreinen ter onteigening kunnen worden aangewezen als ze voor de realisering van het werk niet kunnen worden gemist. Gelet op het uitgangspunt dat onteigening een uiterst middel is, geldt dan het volgende. Alleen als met een eigenaar/gebruiker van een onroerende zaak geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt over huur van de tijdelijk benodigde grond of, indien huur niet mogelijk blijkt te zijn, 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 eerst een aanbod te krijgen dat is gericht op het tijdelijke gebruik van de grond die nodig is voor een werkterrein (bijvoorbeeld in de vorm van huur). Vervolgens moet de eigenaar/gebruiker tevens een aanbod krijgen dat is gericht op de aankoop van die grond voor het geval er over het tijdelijke gebruik geen overeenstemming kan worden bereikt. Dit aanbod mag in dezelfde brief worden gedaan waarin ook het bod voor het tijdelijk gebruik wordt gedaan. Pas als noch over het tijdelijk gebruik, noch over de aankoop van de grond, overeenstemming kan worden bereikt, kan de noodzaak tot onteigening voor het werkterrein aanwezig worden geacht. Ook de biedingen voor het werkterrein moeten met inachtneming van het hiervoor gestelde onder het kopje "Minnelijk overleg" worden uitgebracht.

Het komt regelmatig voor dat een eigenaar een gedeelte van zijn eigendom af moet staan voor de realisering van het werk en dat daarnaast een gedeelte van zijn eigendom nodig is als werkterrein. In die gevallen moet de eigenaar een driedelig bod ontvangen: 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.

Hypotheekhouders geen belanghebbenden in de administratieve onteigeningsprocedure.

Bij uitspraak van 14 augustus 2013 heeft de rechtbank Midden-Nederland de vordering van de gemeente Leusden om vervroegde onteigening van een onroerende zaak afgewezen omdat de minister in de administratieve onteigeningsprocedure op grond van titel IV van de onteigeningswet geen kennisgeving als bedoeld in artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht had verzonden aan de hypotheekhouder, althans niet aan het juiste adres. Dit terwijl deze wel als zodanig werd vermeld op de lijst van de belanghebbenden en hij voorts "volgens vaste jurisprudentie van de Kroon" als belanghebbende een dergelijke kennisgeving diende te ontvangen. Rijkswaterstaat Corporate Dienst ziet op basis van deze uitspraak vooralsnog geen aanleiding om hypotheekhouders in de administratieve onteigeningsprocedure als belanghebbenden aan te merken. In de eerste plaats worden hypotheekhouders volgens bestendig beleid van de Kroon nimmer als belanghebbenden aangemerkt, omdat de hypotheekhouder niet genoemd wordt als schadevergoedingsgerechtigde ex artikel 3 en artikel 59 van de onteigeningswet, terwijl de opsomming in artikel 3 volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad limitatief is. Verder wordt het recht van hypotheek bij inschrijving van het onteigeningsvonnis op basis van artikel 43 van de onteigeningswet van rechtswege omgezet in een stil pandrecht op het bedrag van de werkelijke waarde en de waardevermindering van het overblijvende van de desbetreffende onroerende zaak. Tot slot heeft de Hoge Raad in zijn arrest van 16 juli 2013 gesteld dat de hypotheekhouder ingevolge artikel 43, eerste lid, van de onteigeningswet - los van de eigenaar van de te onteigenen onroerende zaak - geen zelfstandig recht heeft op schadevergoeding.

Inzicht in de voorgenomen wijze van planuitvoering.

Bij de toepassing van de titels II van de onteigeningswet dienen situatietekeningen te worden overgelegd op een zodanige schaal dat daaruit duidelijk valt op te maken hoe een werk is gesitueerd en hoe het werk zal worden gerealiseerd. Het gaat daarbij om de invulling van het grondbeslag door de ligging van de daarbinnen te realiseren onderdelen van het werk, zoals wegen, dijken, bermsloten, groenvoorzieningen en kunstwerken. Gewezen kan worden op de eerder onder het kopje "Toetsing van verzoeken om onteigening" genoemde Leidraad. Bij de toepassing van titel IV zal in ieder geval het bestemmings- of inpassingsplan, voor de realisering waarvan onteigening nodig is, worden overgelegd. Deze overlegging laat onverlet dat ook andere stukken noodzakelijk kunnen zijn voor het verkrijgen van inzicht in de wijze van planuitvoering. Daarom bepaalt artikel 79, onder ten achtste, van de onteigeningswet dat een verzoek tot onteigening vergezeld moet gaan van andere documenten waaruit kan blijken welke wijze van uitvoering de verzoeker voor ogen staat. Het verschaffen van inzicht in de voorgestane wijze van planuitvoering is juist dan van belang wanneer de bestemmingen in het ruimtelijk plan ruimte laten voor de wijze waarop binnen die bestemmingen het werk zal worden uitgevoerd. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij de bestemming Verkeer waarbinnen, overeenkomstig de planregels, de realisatie mogelijk is van verschillende infrastructurele functies zoals wegen, fietspaden, bermen, bermsloten en groen. In dat geval moet door overlegging van nadere situatie(n) of werktekeningen duidelijk worden gemaakt hoe het plan binnen het globale bestemmingsvlak zal worden ingevuld (zie het koninklijk besluit van 17 juni 2013, nr. 13.001222 (Cranendonck), Stcrt. 12 juli 2013, nr. 18108).

Beschrijving urgentie in de zakelijke beschrijving.

Een verzoek om toepassing van de titels II tot en met IIc en IV van de onteigeningswet moet vergezeld gaan van een zakelijke beschrijving die het verzoek onderbouwt. De zakelijke beschrijving moet onder meer duidelijkheid verschaffen over nut, noodzaak en urgentie van het uit te voeren plan/werk. Wat de urgentie betreft stelt de Kroon zich op het standpunt dat deze in het algemeen aanwezig is, indien de verzoeker aannemelijk heeft gemaakt dat hij binnen vijf jaar na de datum van het koninklijk besluit tot aanwijzing ter onteigening een begin zal maken met de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden waarvoor onteigening nodig is. Voor de beoordeling of aan het urgentievereiste wordt voldaan, kan in de zakelijke beschrijving niet alleen worden volstaan met een opmerking over de start van de uitvoering en de oplevering/ingebruikname van het werk. Aan de hand van data uit bijvoorbeeld een projectplanning moet ook inzichtelijk worden gemaakt op welke momenten welke stappen worden gezet en/of fasen worden doorlopen (zoals aanbesteding, gunning, start werkzaamheden).

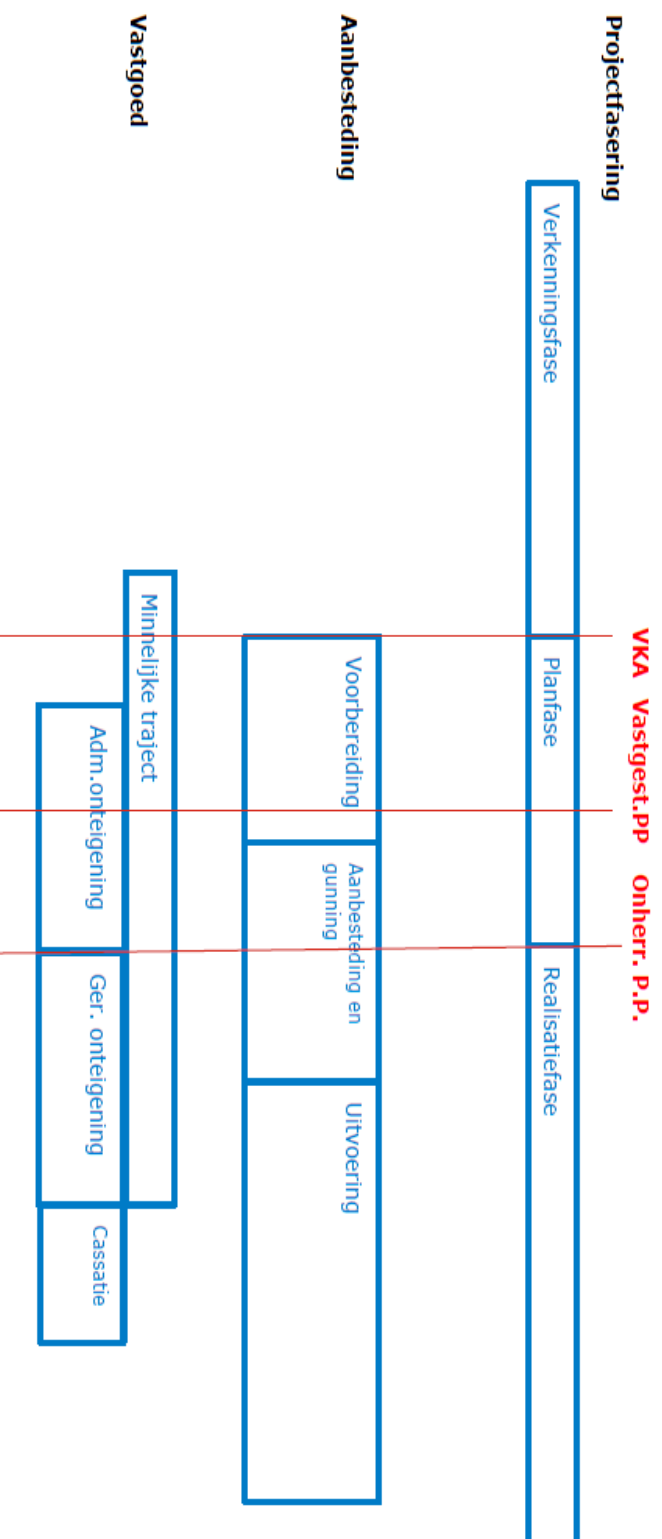
NB:

Aan deze notitie kunnen geen rechten worden ontleend. Bij strijdigheid van deze notitie met de hiervoor onder het kopje "Toetsing van verzoeken om onteigening" genoemde Leidraad en Handreiking, gaat het gestelde in deze notitie voor.

Utrecht

RWS/CD/BJV

Bijlage 5 Planning Vastgoedproces



Bijlage 6 Proces administratieve en gerechtelijke onteigening met tijdspad

| | | |
|---|---|---|
| Grenzen definitief | - | 6 maanden vóór vaststellen Ontwerp P.P als oplossingsrichtingen bekeken moet worden voor woningen/bedrijfsruimten (ingrijpende ruimtelijke ingrepen). |
| Start minnelijk aankopen | Tot dagvaarding | Bezoeken, taxeren en aanbod doen. |
| Voorbereiding onteigeningsstukken & onteigeningsprocedure | Ca. 6 maanden (afhankelijk van project) | Project maakt onteigeningsstukken, voorbespreking met Corporate Dienst. Definitieve stukken 6 weken voor start tervisielegging naar CD. Voorbereidingstijd is afhankelijk van grootte project & complexiteit. |
| Tervisielegging | 6 weken | Indien alle rechthebbenden meerder keren bezocht zijn en aanbod incl. 6 weken bedenktijd hebben gehad (voldoende onderhandeld). |
| Maken & nemen KB | 6 maanden | Advies Raad van State nodig. Termijn start na einde tervisielegging. Betreft een fatale termijn! |
| Publicatie KB | 6 weken | KB is 2 jaar geldig vanaf dagtekening van het besluit. |
| Dagvaarding | 1 maand | Op voorwaarde dat de minnelijke onderhandeling niet tot overeenstemming heeft geleid. |
| Gerechtelijke onteigeningsprocedure | Ca. 8 maanden | Mondt uit in onteigeningsvonnis. Voorschot op schadeloosstelling wordt betaald. Grond op naam van waterschap. Tijdsduur sterk afhankelijk van rechtbank. Moelijk te beïnvloeden. |
| Gerechtelijk onteigeningseindvonnis | 1 tot 6 jaar | Procedure leidt tot vaststelling van definitieve schadeloosstelling |
| Gronden beschikbaar na: | Ca. 2 1/2 jaar | |
| Beroep in cassatie tegen onteigeningsvonnis | PM | Komt steeds vaker voor (bij ieder project wel 1 keer), is wel een mogelijkheid. Grond niet op naam waterschap en niet beschikbaar. Kan een jaar vertraging opleveren. |