

Kroniek onteigeningsrecht

Deze bijdrage verscheen ook in BR 2019/90

Auteurs: mr. H.X. Botter, mr. E.W.J. de Groot, & A.C.M. Romme-van de Riet LLB¹

Datum 01-11-2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	2
2. Administratieve onteigeningsprocedure	3
2.1 Formele aspecten.....	3
2.2 Planologische grondslag/gekozen titel	4
2.2.1 Noodzaak tot onteigening: toetsing van het minnelijk overleg	4
2.2.2 Noodzaak tot onteigening: zelfrealisatieverweer.....	6
3. Gerechtelijke onteigeningsprocedure.....	7
3.1 Procesrechtelijke jurisprudentie.....	7
3.1.1 Zelfrealisatie	7
3.1.2 Onteigening voor een werk waarvan de uitvoering in strijd is met het exploitatieplan	8
3.1.3 Formele bezwaren tegen de administratieve procedure en het vangnet van artikel 6:22 Awb ...	8
3.1.4 Hoor en wederhoor in de administratieve procedure	9
3.1.5 Ontwerp-Kroonbesluit en ingaan op zienswijzen	9
3.1.6 Minnelijke onderhandeling ex artikel 17 onteigeningswet	9
3.1.7 'Overbetekening' aan derde belanghebbenden	10
3.1.8 Verzoek tot tussenkomst.....	10
3.1.9 Samenloop verzoek vervroegde descente en dagvaardingsprocedure	11
3.1.10 Bijkomend aanbod	11
3.1.11 Zelfstandige taak onteigeningsrechter en 'te laat' aangevoerde feiten	11
3.1.12 Geen hoger beroep tegen het vonnis waarin onteigening en/of schadeloosstelling wordt uitgesproken	12
3.1.13 Omvang geding na verwijzing.....	12
3.1.14 Geen cassatieberoep tegen tussenarresten	13
3.1.15 Betekenen stukken in cassatie	13
3.1.16 Bevel tot in bezit stelling ex artikel 57 onteigeningswet	13
3.2 Materieel recht (schadeloosstelling).....	14
3.2.1 Eliminatie	14

3.2.2 Onwinbare bodembestanddelen	14
3.2.3 Complexwaarde	16
3.2.4 Vergelijkingstransacties of residuele grondwaarde	16
3.2.5 Wanneer is een transactie niet representatief?	16
3.2.6 Vermogensschade voor de pachter?	17
3.2.7 Waardering bijkomend aanbod	17
3.2.8 Kosten rechtskundige en deskundige bijstand	18
3.2.9 Btw over kosten rechtskundige en deskundige bijstand.....	18

1. Inleiding

Op 17 oktober 2019 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel voor de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet (hierna: de Omgevingswet) aangenomen.² Die wet zal de huidige uit 1851 stammende onteigeningswet per 1 januari 2021 gaan vervangen.

Eén van de grootste veranderingen die de Omgevingswet teweeg zal brengen, betreft het feit dat de civiele rechter niet langer de rechtmatigheid van de onteigening zal toetsen. In de nieuwe situatie wordt die rol overgenomen door de bestuursrechter. De gedachte was aanvankelijk dat een belanghebbende zelf beroep moest instellen bij de rechtbank (sector bestuursrecht) tegen de door een bestuursorgaan genomen onteigeningsbeschikking. Als een belanghebbende vergeet om beroep in te stellen, leidt dit er echter toe dat een perceel wordt onteigend zonder dat dit is getoetst door de rechter. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties achtte dit bij nader inzien onwenselijk en heeft het wetsvoorstel op dit punt – gelukkig – gewijzigd. Uit de artikelen 16.93 en 16.96 van het wetsvoorstel volgt nu dat het bestuursorgaan dat de onteigeningsbeschikking heeft genomen binnen zes weken aan de bestuursrechter moet verzoeken om deze beschikking te bekrachtigen.³ In de daarop volgende ‘bekrachtigingsprocedure’ kunnen belanghebbenden bedenkingen tegen de onteigening kenbaar maken die door de bestuursrechter worden beoordeeld. Verder zal de bestuursrechter – ongeacht of er bedenkingen worden ingediend – sowieso een basistoets uitvoeren waarbij wordt gekeken naar de wettelijke vormvoorschriften, het onteigeningsbelang, de noodzaak en de urgentie.

Uit een zeer recent aangenomen motie volgt dat die toets ‘vol en intensief’ moet zijn.⁴ Bij deze toets zal de bestuursrechter hoogstwaarschijnlijk grotendeels aansluiting zoeken bij de Kroonjurisprudentie, aangezien het oogmerk van de wetgever is om de toetsingscriteria van de Kroon te codificeren. Tegen die achtergrond verwachten wij dat er nog steeds behoefte bestaat aan een kroniek waarin de belangrijkste ontwikkelingen in de Kroonjurisprudentie over de afgelopen kroniekperiode (1 januari 2018 t/m 1 januari 2019) worden beschreven. Dit geldt te meer nu de Kroon heeft aangegeven dat zij de resterende periode (lees: tot 1 januari 2021) niet zal gaan anticiperen op de inhoud van de Omgevingswet.⁵ Wij zullen hieronder beginnen met de bespreking van de (naar ons oordeel) belangrijkste Koninklijke Besluiten (hierna: KB's). Vervolgens zal de belangrijkste jurisprudentie van de civiele rechter (onder meer ten aanzien van het begroten van de schadeloosstelling) de revue passeren.

2. Administratieve onteigeningsprocedure

2.1 Formele aspecten

De meest interessante Kroonjurisprudentie ontstaat doordat personen zienswijzen indienen tegen een ontwerp-KB tot onteigening. Deze kroniekperiode werd door reclamanten in hun zienswijzen met enige regelmaat gesteld dat er formele fouten zouden zijn gemaakt in de procedure tot aan het ontwerp-KB. Zo werd in de kwestie die leidde tot het KB van 5 november 2018 aan de orde gesteld dat de zakelijke beschrijving pas zou zijn opgesteld nadat de gemeenteraad het verzoekbesluit tot onteigening had genomen. De Kroon achtte dit echter niet bezwaarlijk. Uit de onteigeningswet (hierna: OW) volgt namelijk slechts – zo benadrukte de Kroon – dat de zakelijke beschrijving moet worden meegezonden als het verzoekbesluit wordt voorgedragen aan de Kroon.⁶ Pas op dat moment moet de zakelijke beschrijving dus kennelijk gereed zijn en niet al ten tijde van het nemen van het verzoekbesluit tot onteigening.

De gemeente moet dit verzoekbesluit – blijkens artikel 79 OW – binnen drie maanden nadat het is genomen, voordragen aan de Kroon. In de zaak die resulteerde in het KB van 28 maart 2018 was die termijn weliswaar gehaald, maar was de gemeentelijke adviseur die de voordracht had gedaan daartoe niet bevoegd. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Braassemerland heeft vervolgens op een veel later moment (lees: nadat hierover werd geklaagd in de zienswijze) getracht om het gebrek te helen door alsnog aan de adviseur een machtiging te verlenen om de voordracht aan de Kroon te doen. De Kroon nam hiermee genoegen omdat aldus vast was komen te staan dat de adviseur de eerdere voordracht had gedaan 'in overeenstemming met de bedoeling van het college'.⁷

Onder de vigeur van de Omgevingswet – als de onteigeningsbeschikking niet aan de Kroon maar aan de bestuursrechter moet worden voorgedragen – zou de gemeente Braassemerland er waarschijnlijk minder goed vanaf zijn gekomen. Dit heeft te maken met de huidige lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) ten aanzien van een onbevoegd ingesteld hoger beroep waarmee het college (na afloop van de termijn) alsnog instemt. In voorkomend geval kent de Afdeling in beginsel geen genade voor het bestuursorgaan.⁸ Het is goed mogelijk dat die strenge lijn zal worden doorgetrokken naar situaties waarin een college een onbevoegde voordracht van een onteigeningsbeschikking aan de bestuursrechter na afloop van de zes-weeken-termijn probeert te repareren.⁹ Wij sluiten dan ook zeker niet uit dat het onbevoegd voordragen van de onteigeningsbeschikking onder de vigeur van de Omgevingswet wel fatale gevolgen zal hebben.

Wat zowel nu als onder de vigeur van de Omgevingswet 'fataal' is, betreft het starten van een onteigeningsprocedure door een partij die niet 'de meest gereede partij is' om dat te doen. Om die reden wordt er – als er meerdere overheden bij een project betrokken zijn – doorgaans aangevoerd dat de verkeerde partij het onteigeningsverzoek heeft ingediend. De Kroon weerlegt dat soort argumenten meestal door te wijzen op de inhoud van een tussen de betrokken overheden gesloten samenwerkingsovereenkomst. Als hieruit volgt dat is overeengekomen dat één partij verantwoordelijk is voor de grondverwerving, dan is die partij in de ogen van de Kroon – min of meer automatisch – ook 'de meest gereede partij' om tot onteigening over te gaan.¹⁰

In de kwestie die leidde tot het KB van 20 december 2018 kon de discussie over welke overheid de meest gereede partij tot onteigening was kennelijk niet worden beslecht aan de hand van een gesloten

samenwerkingsovereenkomst.¹¹ De grondeigenaar betrok de stelling dat de gemeente Binnenmaas – die het bestemmingsplan had vastgesteld – de meest gerede partij was om ter uitvoering van dat plan te onteigenen. De Kroon zag dit echter anders. Van belang was namelijk onder meer dat de provincie Zuid-Holland het werk zou uitvoeren en ook de kosten daarvoor zou dragen.¹² Tegen die achtergrond overwoog de Kroon dat de provincie Zuid-Holland inderdaad de ‘meest gerede partij was om tot onteigening over te gaan’.

2.2 Planologische grondslag/gekozen titel

De Kroon treedt niet in de beoordeling van planologische aspecten, waartoe – zo werd deze kroniekperiode duidelijk – onder meer de situering van het tracé¹³ en het ruimtebeslag¹⁴ van het werk kunnen worden gerekend. De gedachte is dat grondeigenaren bezwaren van planologische aard aan de orde kunnen stellen in de procedure tegen het ten behoeve van het werk genomen planologische besluit.

Soms hebben zij ook geageerd tegen het planologische besluit, maar heeft de bestuursrechter daar nog niet op beslist. Dit betekent dat het bestemmingsplan – op het moment dat het KB wordt geslagen – nog niet onherroepelijk is. In voorkomend geval wordt bij titel IV aan het KB de voorwaarde verbonden dat dit KB vervalt als het bestemmingsplan wordt vernietigd (naar wij aannemen: zonder dat de rechtsgevolgen in stand worden gelaten). De Kroon heeft in de kroniekperiode diverse keren benadrukt dat een dergelijke voorwaarde niet wordt verbonden aan een krachtens titel IIA geslagen KB.¹⁵ Die laatste titel kan overigens alleen worden gebruikt als het werk waarvoor wordt onteigend valt onder de reikwijdte van artikel 72a, eerste of tweede lid, van de OW. In het eerste lid staat dat er op basis van die titel kan worden onteigend ten behoeve van de aanleg van een weg. In het KB van 20 november 2018 kwam de vraag aan de orde of een P+R terrein ook kan worden gezien als een weg.¹⁶ De Kroon beantwoordde die vraag bevestigend. In dit kader werd verwezen naar jurisprudentie van de Afdeling waarin werd geoordeeld dat een parkeerterrein een weg is in de zin van de Wegenwet.

In een KB van 22 januari 2018 deed zich de situatie voor dat een perceel werd onteigend voor de aanleg van een weg, terwijl de grond kennelijk al verhard was. Die laatste omstandigheid bracht naar het oordeel van de grondeigenaar met zich dat er geen onteigening meer plaats hoefde te vinden. De Kroon zag dit echter anders. Er moest namelijk kennelijk een ander soort verharding worden aangebracht. Bovendien was het volgens de Kroon essentieel dat de gemeente eigenaar werd van de grond onder de (openbaar toegankelijke) ontsluitingsweg teneinde beheerswerkzaamheden te kunnen uitvoeren.¹⁷

2.2.1 Noodzaak tot onteigening: toetsing van het minnelijk overleg

De Kroon toetst tevens of de voorgestane onteigening wel noodzakelijk is. Het meest voorkomende verweer tijdens de afgelopen kroniekperiode was dat het minnelijk overleg, voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure, onvoldoende serieus was.

Bij het beoordelen van het minnelijk overleg toetst de Kroon niet of het aanbod ‘hoog genoeg’ is. Voorheen benadrukte de Kroon zelfs dat de verzoeker tot onteigening kon volstaan met het aanbieden van een niet in schadecomponenten onverdeeld bedrag.¹⁸ Daarvan lijkt de Kroon echter te zijn afgestapt. In het KB van 22 januari 2018 overwoog de Kroon namelijk expliciet dat er door de verzoeker tot onteigening ‘voldoende inzicht was gegeven in de samenstelling van de aangeboden schadeloosstelling’.¹⁹ Hieruit zou misschien kunnen worden afgeleid dat de Kroon inmiddels van oordeel is dat de schadeloosstelling – voor zover dit aan de orde is – moet worden uitgesplitst in diverse

schadecomponenten. De hoogte van de diverse schadecomponenten is doorgaans gebaseerd op een in opdracht van de verzoeker om onteigening opgesteld taxatierapport. Een in de praktijk veelvoorkomende discussie is of de onteigenaar gehouden is om het taxatierapport aan de grondeigenaar toe te zenden. De Kroon heeft in het KB van 5 november 2018 – wederom²⁰ – benadrukt dat zulks niet hoeft omdat de onteigeningswet een dergelijke verplichting niet kent.²¹

De Kroon neemt – bij de beantwoording van de vraag of er voldoende serieus is onderhandeld – alle op de juiste oppervlakte gedane biedingen mee, ook al zijn deze gedaan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit laatste volgt uit een KB van 5 november 2008.²² Het laatste aanbod moet wel altijd voldoende actueel zijn. Indien er sprake is van een tamelijk 'oud aanbod' dan verdient het volgens de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat de voorkeur om ten minste vier weken voor het nemen van het verzoekbesluit/het indienen van het onteigeningsverzoek een nieuw aanbod te doen.²³

In de onderhavige kroniekperiode is wederom gebleken dat het laatste aanbod in ieder geval niet heel erg actueel hoefde te zijn. Zo was in het KB van 21 maart 2018 (inzake Rijksweg A16) sprake van een periode van vier maanden tussen het laatste aanbod en de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Dit liet echter onverlet dat het perceel door de Kroon ter onteigening werd aangewezen.²⁴ Daarbij speelde voor de Kroon een rol dat partijen nog wel in die periode op verschillende momenten overleg hadden gevoerd.

Een interessante ontwikkeling tijdens de kroniekperiode is dat de Kroon bij het beoordelen van het minnelijk overleg steeds meer is gaan kijken naar het gedrag van de grondeigenaar. Onderhandeling moet – zo lijkt de gedachte te zijn – van twee kanten komen. In een KB van 21 maart 2018 overwoog de Kroon bijvoorbeeld expliciet dat van de grondeigenaar mag worden verwacht dat hij zijn eis voor wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling kenbaar maakt.²⁵

Van een grondeigenaar mag ook worden verwacht dat hij – desgevraagd – informatie geeft over eventuele huurders van zijn perceel. Daarmee moet de beoogd onteigenaar namelijk in beginsel (tenzij er een schriftelijke afspraak is gemaakt over het vrij van alle rechten opleveren van de onroerende zaak) eveneens onderhandelen. In de afgelopen kroniekperiode bleef het niet onderhandelen met een huurder echter diverse malen onbestraft vanwege het feit dat de grondeigenaar onvoldoende gegevens daarover had verstrekt. Illustratief in dit kader is de kwestie die leidde tot het KB inzake het project Klein Where.²⁶ Aan dit KB lagen de volgende feiten ten grondslag.

De gemeente Purmerend had niet onderhandeld met Water Boat Trading, ondanks het feit dat uit de OZB-administratie had kunnen worden afgeleid dat dit bedrijf het te onteigenen perceel huurde.²⁷ Desalniettemin bleef het niet doen van een aanbod zonder gevolgen voor de gemeente Purmerend. De Kroon hechtte namelijk veel waarde aan het feit dat deze gemeente uit de uitspraken van de grondeigenaar kennelijk had mogen afleiden dat er geen sprake was van een huurder. Om die reden kon volgens de Kroon niet aan de gemeente Purmerend worden tegengeworpen dat er geen aanbod was gedaan aan de huurder.

Soortgelijke redeneringen zagen we ook bij andere KB's terugkomen.²⁸ Ook daaruit kan worden afgeleid dat als de grondeigenaar – ondanks een daartoe strekkend verzoek – heeft verzuimd om informatie aan te leveren over de huurder, de beoogd onteigenaar 'wegkomt' met het niet onderhandelen met de huurder.²⁹

Wij zouden ons kunnen voorstellen dat dit wellicht anders zou kunnen zijn indien het voor de beoogd

onteigenaar – ondanks het zwijgen van de grondeigenaar – op basis van concrete aanknopingspunten evident is dat de onroerende zaak wordt verhuurd aan een bepaalde partij. Ten overvloede merken wij op dat – nadat de verzoeker tot onteigening bekend raakt met de huurder – hij gehouden is om alsnog met die huurder te gaan onderhandelen. In het KB van 5 november 2018 geeft de Kroon die opdracht expliciet mee aan de gemeente Katwijk.³⁰ Dit lijkt ons echter niet de taak van de Kroon.

Tijdens onderhandelingen komt het voor dat de onteigenaar steeds een iets hoger bedrag aanbiedt. In het KB van 5 november 2018 deed zich echter de omgekeerde situatie voor: er werd door de gemeente Katwijk een aanmerkelijk lager bedrag aangeboden. Dit stond echter niet aan het verkrijgen van een onteigeningstitel in de weg.³¹ Wij zouden ons overigens wel kunnen voorstellen dat het zorgvuldigheidsbeginsel met zich brengt dat er moet worden gemotiveerd waarom het aanbod ineens lager is. Het doen van een lager aanbod zal de kans op het bereiken van overeenstemming in ieder geval niet vergroten.

In veel gevallen wordt er – zo is onze ervaring – overeenstemming bereikt met de grondeigenaar voordat het KB is geslagen. Desalniettemin worden de bewuste percelen alsdan – conform vast beleid – zekerheidshalve door de Kroon ter onteigening aangewezen. De praktijk leert namelijk dat overeenstemming niet altijd leidt tot een probleemloze eigendomsoverdracht en dan is het van belang om onteigening ‘als stok achter de deur’ te hebben.³²

De hierboven beschreven lijn zal onder de vigeur van de Aanvullingswet echter niet onverkort worden voortgezet. Uit artikel 11.7, eerste lid van die wet volgt namelijk dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt indien ‘aannemelijk is dat partijen op afzienbare termijn overeenstemming zullen bereiken die vervolgens leidt tot een spoedige levering’. Als het ten tijde van het nemen van de onteigeningsbeschikking ernaar uitziet dat partijen er gaan uitkomen, mag het bestuursorgaan het perceel dus strikt genomen niet ter onteigening aanwijzen. Dit is echter een risico voor de voortgang van een project. Er kan immers niet geheel worden uitgesloten dat grondeigenaren eerst (met succes) als verweer voeren dat er geen noodzaak tot onteigening is in verband met een op handen zijnde deal om vervolgens – indien de onteigening is afgewend – hun hakken toch in het zand te steken. Om dit te voorkomen, zouden overheden in dergelijke gevallen vanuit strategisch oogpunt er wellicht voor kunnen gaan kiezen om de percelen zekerheidshalve gewoon ter onteigening aan te wijzen.

2.2.2 Noodzaak tot onteigening: zelfrealisatieverweer

In de afgelopen kroniekperiode is regelmatig het verweer gevoerd dat de noodzaak tot onteigening ontbrak, omdat de grondeigenaar bereid en in staat was om de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling zelf te realiseren. De meeste van deze zogenoemde zelfrealisatieverweeren zijn echter afgewezen, bijvoorbeeld omdat reclamant onvoldoende aaneengesloten³³ grond in eigendom³⁴ had, er geen concreet zelfrealisatieplan was ingediend³⁵ dat strookte met de door de gemeente gewenste uitvoeringsvorm³⁶ of omdat het ging om een infrastructureel werk.³⁷

In de kroniekperiode werd er ook een keer succesvol een zelfrealisatieverweer gevoerd. Het betrof de kwestie die leidde tot het KB van 28 maart 2018 (onteigeningsplan Braassemerland).³⁸ Grondeigenaren hadden van de gemeente Braassemerland tot en met 26 augustus 2016 gekregen om een zelfrealisatieplan in te dienen, maar de gemeenteraad nam al voor die datum een verzoekbesluit tot onteigening. Die beslissing was in de ogen van de Kroon prematuur en het onteigeningsverzoek werd afgewezen.

Momenteel bestaat er geen duidelijke wettelijke sanctie indien er een geslaagd beroep wordt gedaan op zelfrealisatie, maar die realisatie vervolgens uitblijft (afgezien van wat partijen daarover in een overeenkomst met elkaar hebben afgesproken). Onder de vigeur van de Omgevingswet zal – blijkens een op 16 oktober 2019 door de Tweede Kamer aangenomen motie – wel een soort ‘sanctie’ worden opgenomen. Indien de ondernemer niet binnen drie jaar is gestart met de zelfrealisatie kan er alsnog tot onteigening worden overgegaan.³⁹

2.3 Publiek belang

De Kroon toetst ook of de onteigening het publiek belang dient. De standaardoverweging van de Kroon is dat dit publieke belang is gegeven op het moment dat het werk mogelijk wordt gemaakt door een bestemmingsplan.⁴⁰ In een begin 2018 gepubliceerd KB voegde de Kroon daaraan toe dat de omstandigheid dat de betrokken gemeente de gronden – na onteigening – zou overdragen aan een derde partij om de bestemming te realiseren, niets afdoet aan het feit dat er een publiek belang wordt gediend. Dit zou pas anders zijn indien het bewuste werk louter tot doel heeft om één specifieke private partij te bevoordelen, aldus de Kroon.⁴¹

3. Gerechtelijke onteigeningsprocedure

3.1 Procesrechtelijke jurisprudentie

3.1.1 Zelfrealisatie

In het voor onteigeningszaken beroemde arrest van de Hoge Raad over de Hedwigepolder was sprake van een onteigening voor een grootschalige niet rendabele natuurontwikkeling in een gebied dat nagenoeg aan één eigenaar toebehoorde.⁴² Deze stelde – in de kern genomen – bereid en in staat te zijn de realisatie zelf te verrichten en dat de onteigenaar hem daartoe de financiële middelen ter beschikking diende te stellen. De gedachte daarbij was (blijkbaar) dat het niet uitmaakt of de onteigenaar een aannemer betaalt die het werk maakt of dat de eigenaar dat doet. De rechtbank oordeelde dat een beroep op zelfrealisatie *in de regel* niet kan worden gehonoreerd als de eigenaar het werk niet op eigen kosten wil realiseren, maar dat van deze regel kan worden afgeweken als sprake is van een bestemming die geen geld oplevert. Voor dit concrete geval oordeelde de rechtbank echter dat er geen ruimte was om van de regel af te wijken en zelfrealisatie op kosten van de onteigenaar mogelijk te achten, omdat de Kroon in redelijkheid had kunnen oordelen dat de onteigenaar gezien de aard van het werk moest kunnen beschikken over de volle zeggenschap na aanleg van het werk. De advocaat-generaal overwoog dat niet valt niet in te zien waarom alleen dan bezwaren tegen zelfrealisatie weg zouden vallen als de eigenaar de kosten van het werk zelf zou dragen. Anders gezegd: voor een geslaagd beroep op zelfrealisatie bij een niet-lucratieve bestemming doet het er niet toe of de eigenaar of de onteigenaar de kosten draagt in de visie van de advocaat-generaal. Verder achtte de advocaat-generaal het denkbaar dat een eigenaar eenvoudigweg de onteigenaar toestemming geeft het niet-lucratieve project op de hem toebehorende percelen te realiseren. Het arrest van de Hoge Raad geeft helaas geen antwoord op de vraag of zelfrealisatie op kosten van de onteigenaar denkbaar is en of het denkbaar is dat de eigenaar eenvoudigweg diens eigendom ter beschikking stelt om het werk te realiseren. De Hoge Raad komt aan dit oordeel niet toe, omdat de rol van de rechter beperkt is als het gaat om het toetsen van de noodzaak

tot onteigening. Deze toets is primair aan de Kroon. De Hoge Raad onderscheidt in dat verband bij onteigening een oordeel over de rechtmatigheid en de doelmatigheid van de onteigening. De rechter dient te bezien of:

- a. is voldaan aan de uit de Ontheigeningswet en het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering voortvloeiende formele vereisten (volle rechtmatigheidstoets);
- b. het ontheigeningsbesluit van de Kroon overeenkomstig de eisen van de wet en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand is gekomen (volle rechtmatigheidstoets);
- c. de Kroon, als het gaat om de vraag of zelfrealisatie mogelijk is of niet en de afweging van de belangen in dat kader, in redelijkheid tot het oordeel heeft kunnen komen dat onteigening noodzakelijk is (marginale toets met betrekking tot de rechtmatigheid van het oordeel van de Kroon over de doelmatigheid onteigening).

Bij de (marginale) toetsing onder c dient de rechter uit te gaan van de feiten en weren die bij de Kroon bekend waren ten tijde van het nemen van het Koninklijk Besluit. Het zelfrealisatieverweer van de eigenaar valt onder het bereik van de marginale toets onder c. De klachten van de onteigende stranden op de (omvang van die) toets. Volgens de Hoge Raad kon de Kroon in redelijkheid tot het oordeel komen dat de gronden gezien de bijzondere aard en achtergrond van het werk, zoals de grootschaligheid, het langdurig beheer, de openbare veiligheid (hoogwaterbescherming) en het nakomen van internationale verplichtingen van de Staat, in eigendom verkregen moesten worden door de onteigenaar.

3.1.2 Onteigening voor een werk waarvan de uitvoering in strijd is met het exploitatieplan

Is er een noodzaak tot onteigening als het werk waarvoor men onteigent niet kan worden uitgevoerd omdat het in strijd is met de regels in een exploitatieplan? Voor deze vraag zag de rechtbank Noord-Holland zich gesteld. De rechtbank oordeelt dat een dergelijke noodzaak bestaat omdat niet het exploitatieplan de grondslag vormt voor de onteigening, maar het bestemmingsplan.⁴³ Er wordt aldus onteigend om de bestemming te realiseren en er is geen sprake van een situatie dat er niet meer voor dat doel wordt onteigend. De rechtbank wijst er daarbij op dat de gemeente de bevoegdheid heeft om afwijking van het exploitatieplan toe te staan.⁴⁴

3.1.3 Formele bezwaren tegen de administratieve procedure en het vangnet van artikel 6:22 Awb

In de reeds genoemde zaak rond de Hedwigepolder had de onteigende zich op het standpunt gesteld dat er een aantal procedurele gebreken kleefden aan de administratieve procedure.⁴⁵ De onteigende had onder meer de volgende klachten:

- a) de staatssecretaris heeft het verzoekbesluit niet met de vereiste zorgvuldigheid, na een adequate belangenafweging en zonder vooringenomenheid (artikel 2:4 lid 1, artikel 3:2 en artikel 3:4 lid 1 Awb) genomen;
- b) de staatssecretaris heeft de Kroon niet reeds bij de toezending van het verzoekbesluit in kennis gesteld van het zelfrealisatieverweer van de eigenaar;
- c) de Kroon heeft het ontwerpbesluit niet met de vereiste zorgvuldigheid, na een adequate belangenafweging en zonder vooringenomenheid (artikel 2:4 lid 1, artikel 3:2 en artikel 3:4 lid 1 Awb) genomen, nu dat besluit in vier werkdagen na ontvangst van het verzoekbesluit is opgesteld en verzonden en reeds klaar lag voordat het verzoekbesluit werd genomen;

Ten aanzien van voornoemde bezwaren overweegt de Hoge Raad dat artikel 6:22 Awb (bepaalt dat de

rechtsgevolgen van een besluit in bezwaar of beroep in stand gelaten kunnen worden als de belanghebbende daardoor niet wordt benadeeld) ook bij gebreken in de procedure bij de Kroon kan worden toegepast.

3.1.4 Hoor en wederhoor in de administratieve procedure

In voornoemde arrest komt ook tot uiting dat de procedure bij de Kroon niet kan worden gekwalificeerd als een eerlijk en onafhankelijk proces bij een onafhankelijke rechter.⁴⁶ Dat brengt mee – zo volgt uit het arrest – dat artikel 6 EVRM op het Kroonbesluit niet van toepassing is waardoor het schenden van het beginsel van hoor en wederhoor op zichzelf niet reeds aan onteigening in de weg behoeft te staan. Daarvoor is meer nodig. Daarbij is te denken aan de situatie dat het niet-horen leidt tot strijdigheid met bijvoorbeeld artikel 3:2 of 3:4 Awb, maar daarvan was aldus de Hoge Raad in de betreffende zaak (blijkbaar) geen sprake, omdat de onteigende alles aan de Kroon had kunnen voorleggen en de Kroon dat ook in diens afweging heeft kunnen meewegen.

3.1.5 Ontwerp-Kroonbesluit en ingaan op zienswijzen

In (nogmaals) het arrest rond de onteigening in de Hedwigepolder waren de bezwaren van de onteigende reeds bij de tervisielegging van de onteigeningsstukken bekend.⁴⁷ Daarop had daarom – aldus de onteigende – reeds in het concept-KB ingegaan moeten zijn. De Hoge Raad verwerpt deze klacht omdat artikel 3:11 Awb niet meebrengt dat reeds bij het ontwerp op alsdan reeds bekende bezwaren moet worden ingegaan.

3.1.6 Minnelijke onderhandeling ex artikel 17 onteigeningswet

In een vonnis van 7 maart 2018 oordeelt de rechtbank Den Haag over een gesteld gebrek aan minnelijk overleg.⁴⁸ In de betreffende zaak werd een deel van een kas onteigend, welk deel diende te worden gesloopt voor de aanleg van een openbare weg. Wat resteerde was een verkleinde kas. De onteigende had gesteld dat bij gebreke van afspraken over de bereikbaarheid van het overblijvende, de afwatering en de planning van de (sloop)werkzaamheden, niet was voldaan aan het vereiste uit artikel 17 van de onteigeningswet. Volgens de onteigende waren de onderwerpen voornoemd zo cruciaal dat deze onderwerp van serieuze onderhandeling als bedoeld in artikel 17 OW hadden moeten vormen. De rechtbank onderschrijft dat niet. De rechtbank is van oordeel dat de onzekerheid omtrent voornoemde onderwerpen een vervelend gevolg is van de onteigeningsprocedure, maar dat de discussie over wat gaat gebeuren met het overblijvende onderdeel uitmaakt van de discussie over de schadeloosstelling en niet, althans niet zwaar, meeweegt bij het oordeel of is voldaan aan het gestelde in artikel 17 OW. Van belang acht de rechtbank daarbij dat partijen ver uit elkaar lagen. Aldus ontbrak volgens de rechtbank de noodzaak om uitvoeringsdetails te bespreken in het kader van minnelijk overleg. Dit neemt volgens de rechtbank niet weg dat partijen afspraken zullen moeten maken over de planning van de afbraak, hetgeen volgens de rechtbank pas mogelijk is vanaf het moment dat de wijze van schadeloosstelling (lees: liquidatie of reconstructie) tussen partijen vaststaat. Het voorgaande komt erop neer dat de onteigenaar zich door de onteigening wel de eigendom verschaft, maar daarmee nog niet het recht heeft om zonder meer te slopen. Daarover moet afstemming plaatsvinden met de onteigende die eigenaar blijft van hetgeen overblijft na sloop.

3.1.7 'Overbetekening' aan derde belanghebbenden

Artikel 18 lid 5 van de onteigeningswet bepaalt dat de dagvaarding aan derde belanghebbenden als bedoeld in artikel 3, tweede lid OW, voor zover deze aan de onteigenende partij bekend zijn of behoren te zijn, wordt betekend dan wel een afschrift van de dagvaarding wordt toegezonden per aangetekende brief, waarvoor een bericht van ontvangst wordt verlangd. De ratio van die bepaling is dat derde belanghebbenden (tijdig) op de hoogte worden gesteld van de gevorderde onteigening zodat zij, indien gewenst, de rechtbank kunnen verzoeken in het onteigeningsgeding te mogen tussenkomen. In een vonnis van 12 december 2018 oordeelt de rechtbank Oost-Brabant dat uit de overlegde stukken met onvoldoende zekerheid kan worden afgeleid dat een afschrift van de dagvaarding de derde belanghebbenden heeft bereikt.⁴⁹ De rechtbank geeft de onteigenaar een tweede kans en stelt deze in de gelegenheid om de dagvaarding tezamen met een afschrift van dit vonnis, alsnog te betekenen aan de derde belanghebbenden dan wel aan hen een afschrift van de dagvaarding en van dit vonnis toe te zenden, en een bewijs van betekening of ontvangst daarvan door de derde belanghebbenden aan de rechtbank over te leggen en verwijst de zaak daartoe naar de rol. De rechtbank neemt daarbij in ogenschouw dat lid 6 van artikel 18 van de onteigeningswet weliswaar bepaalt dat de betekening of aangetekende verzending dient te geschieden binnen een week na het uitbrengen van de dagvaarding, maar de ratio daarvan is dat derde belanghebbenden tijdig kunnen verzoeken tussen te mogen komen. Indien alsnog betekening dan wel toezending van de dagvaarding en het vonnis op voormelde wijze plaatsvindt, kunnen derde belanghebbenden, indien gewenst, op de nieuwe rolzitting alsnog verzoeken te mogen tussenkomen in het onteigeningsgeding en worden zij niet in hun belangen geschaad.

3.1.8 Verzoek tot tussenkomst

Op grond van artikel 3 van de onteigeningswet kunnen de in dat artikel genoemde partijen deelnemen aan het onteigeningsgeding. Daartoe moeten zij een verzoek tot tussenkomst indienen bij de rechtbank. Onder de in artikel 3 OW genoemde partijen vallen onder meer huurders. Als door de onteigenaar wordt betwist dat de tussenkomende partij de hoedanigheid heeft die deze stelt te hebben, dan wordt de procedure zonder die (rechts)persoon voortgezet. De schadeloosstelling en het voorschot daarop wordt in die situatie geconsigneerd en de betreffende (rechtspersoon) zal dan een aparte procedure moeten voeren en vervolgens verhaal moeten plegen op de consignatiekas. In de zaak die leidt tot een vonnis van 7 februari 2018 ziet de rechtbank Noord-Nederland zich geconfronteerd met een verzoek tot tussenkomst van een partij die stelt dat zij als huurder, althans als een daaraan gelijk gesteld gerechtigde, dient te worden aangemerkt en daarom recht heeft om tussen te komen.⁵⁰ De rechtbank wijst dit verzoek af omdat artikel 3 lid 3 OW de strekking heeft vertraging van de onteigeningsprocedure te voorkomen en daarom tussenkomst in deze procedure alleen toelaat als de hoedanigheid van de tussenkomende partij onweersproken is. Volgens de rechtbank is de onteigeningsprocedure naar haar aard een procedure die is gericht op een spoedige afwikkeling en die geen ruimte biedt voor beslissingen over rechtsverhoudingen. Daarbij is het belang van de onteigenende partij bij het tijdig tot stand komen van de onteigening gesteld boven dat van een tussenkomende partij. Omdat in de betreffende zaak de hoedanigheid van rechthebbende door de onteigenaar wordt betwist, wordt daarop niet beslist en wordt de procedure met de aangewezenen voortgezet. De rechtbank wees de tussenkomende partij er daarbij op dat zij haar recht in een zelfstandige procedure – los van deze onteigeningsprocedure – geldend moeten. De rechtbank merkt aanvullend op dat aan een benoeming van deskundigen en consignatie van een schadevergoeding in de hoofdzaak niet zal worden toegekomen, omdat de in de onteigeningsprocedure aangeboden schadevergoeding nihil bedraagt. Deze redenering is opvallend

omdat een aanbod op nul niet betekent dat de schadeloosstelling ook op nul gesteld moet worden en dat er geen deskundigen behoeven te worden benoemd. Waarschijnlijk was in de betreffende zaak – waarin de onteigenaar zichzelf onteigende – het aanbod aanvaard, zodat daarom geen debat over de schadeloosstelling behoefde plaats te vinden.

3.1.9 Samenloop verzoek vervroegde descente en dagvaardingsprocedure

In een vonnis van 7 maart 2018 maakt de rechtbank Den Haag duidelijk dat de onteigeningswet er niet aan in de weg staat dat vrijwel gelijktijdig een procedure tot vervroegde plaatsopneming (artikel 54a OW) en vervroegde onteigening (artikel 54f OW) aanhangig worden gemaakt.⁵¹ Uit de wet en de parlementaire geschiedenis kan volgens de rechtbank niet worden opgemaakt dat vereist is dat de vervroegde descente, alsook het uitbrengen van een mogelijk voorlopig deskundigenoordeel als bedoeld in artikel 54e OW, moeten hebben plaatsgevonden voordat kan worden overgegaan tot dagvaarding op grond van artikel 54f OW. Nu beide procedures in de eerste plaats zijn gericht op het bespoedigen van het proces, zou het haaks staan op het doel van versnelling wanneer vereist zou zijn dat met dagvaarden wordt gewacht totdat de vervroegde plaatsopname heeft plaatsgevonden.⁵² Het vonnis is in cassatie in stand gebleven.⁵³

3.1.10 Bijkomend aanbod

Artikel 54i lid 1 OW bepaalt dat de rechtbank de onteigening uitspreekt met onder meer bepaling van de door de onteigenende partij te treffen bijkomende voorzieningen, indien deze in het aanbod zijn opgenomen. Ook een tijdens de zitting door de onteigenaar gedaan aanbod tot voortgezet gebruik van het onteigende behoort volgens de Hoge Raad tot deze bijkomende voorzieningen. In een zaak die leidde tot het arrest van 21 december 2018 had de rechtbank de onteigenaar niet veroordeeld tot gestanddoening van het aanbod. De Hoge Raad oordeelt – gezien het voorgaande – dat dit niet juist is en dat het aanbod in het dictum van het vonnis in de vorm van een veroordeling van de gemeente tot gestanddoening van dit aanbod, had moeten worden opgenomen. De Hoge Raad doet de zaak vervolgens zelf af door te doen wat de rechtbank had moeten doen.⁵⁴

3.1.11 Zelfstandige taak onteigeningsrechter en ‘te laat’ aangevoerde feiten

De onteigeningsrechter heeft een zelfstandige taak bij het vaststellen van de onteigeningsschadeloosstelling. Dat brengt mee dat niet al te snel voorbij kan worden gegaan aan door een der partijen naar voren gebrachte feiten.⁵⁵ In een vonnis van 17 oktober 2018 laat de rechtbank ondanks het voorgaande, feiten die aan haar kenbaar zijn gemaakt buiten beschouwing.⁵⁶ De rechtbank overweegt daartoe dat zij op grond van artikel 36a OW aan nieuwe feiten die niet bij het onderzoek door deskundigen of in een bezwaarschrift naar voren zijn gebracht, de betekenis kan hechten die zij geraden zal achten. Verder overweegt de rechtbank dat – conform voornoemd artikel – feiten die ten tijde van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift c.q. de reactie op het concept-deskundigenrapport niet bekend waren of konden zijn, evenwel door de rechtbank in aanmerking moeten worden genomen. De rechtbank neemt in aanmerking dat uit de wetsgeschiedenis moet worden afgeleid dat deze bepaling in beginsel terughoudend moet worden toegepast, omdat de onteigeningsprocedure in één instantie wordt gevoerd. Later aangevoerde, nieuwe feiten zullen daarom door de rechtbank niet zonder meer terzijde mogen worden gesteld, aldus de rechtbank. Het voorgaande overziende oordeelt de rechtbank dat in de

betreffende zaak voorbijgegaan zal worden aan een bij pleidooi voor het eerst aangevoerde stelling. Redengevend daarvoor is dat het een nieuwe stelling betreft die eerder, bijvoorbeeld in de reactie op het concept-deskundigenrapport, had kunnen worden aangevoerd. Hierbij lijkt de rechtbank mee te wegen dat de stelling niet strookt met de eerdere uitlating en dat de stelling dat op geen enkele wijze nader was onderbouwd.

3.1.12 Geen hoger beroep tegen het vonnis waarin onteigening en/of schadeloosstelling wordt uitgesproken

In de zaak die leidde tot het arrest van 2 januari 2018 werd het hof 's-Hertogenbosch geconfronteerd met een hoger beroep tegen een vonnis waarin de onteigening was uitgesproken. Op grond van artikel 52 van de onteigeningswet staat tegen een dergelijk vonnis geen hoger beroep open maar louter cassatie. Toch meende de onteigende dat hoger beroep zou moeten openstaan, zulks omdat er fundamentele rechtsbeginselen geschonden zouden zijn. De Hoge Raad passeert dit verweer omdat het niet zo is dat er in het geheel geen rechtsmiddel openstaat. In een dergelijk geval – er is geen algemeen rechtsmiddelenverbod – baat een beroep op een schending van fundamentele rechtsbeginselen niet.⁵⁷

3.1.13 Omvang geding na verwijzing

Op grond van artikel 424 Rv dient de rechter naar wie het geding is verwezen, de behandeling daarvan voort te zetten en te beslissen met inachtneming van de uitspraak van de Hoge Raad. Daarbij is uitgangspunt dat de verwijzingsrechter de zaak moet behandelen in de stand waarin deze zich bevond toen de door de Hoge Raad vernietigde uitspraak werd gewezen en is gebonden aan de in die uitspraak gegeven beslissingen die in cassatie niet of tevergeefs zijn bestreden. Dit uitgangspunt brengt mee dat in het geding na verwijzing geen plaats is voor het aanvoeren van nieuwe feiten en omstandigheden. Het vorenstaande laat echter onverlet dat partijen zich in het geding na verwijzing mogen beroepen op (wijziging van) feiten en omstandigheden die zich na de vernietigde uitspraak (heeft) hebben voorgedaan, mits partijen daardoor de grenzen van de rechtsstrijd na cassatie niet overschrijden en dat de rechter die na verwijzing over de zaak oordeelt de hiervoor bedoelde (wijziging van) feiten en omstandigheden in zijn beoordeling dient te betrekken. Deze uitzondering vindt haar rechtvaardiging hierin dat zij voorkomt dat het geschil zou moeten worden beslist aan de hand van inmiddels achterhaalde of onjuist gebleken (juridische of feitelijke) gegevens. De hiervoor weergegeven regels gelden evenzeer in een onteigeningsgeding zo bevestigt de Hoge Raad in zijn arrest van 14 juli 2018.⁵⁸ In dit arrest wordt duidelijk dat de peildatum voor toepassing van voormelde regels, de datum betreft van de laatste proceshandeling is bij de feitenrechter. Als zich na dat moment feiten voordoen die van belang zijn voor de zaak, kunnen deze in de verwijzingsprocedure worden meegenomen. Dat is óók het geval indien men in de cassatieprocedure tevergeefs is opgekomen tegen het oordeel van de rechtbank waarop de feiten betrekking hebben. Voor een beroep op de feiten is in een dergelijk geval voorwaarde dat de klager zich in het geding voor de rechtbank niet – en derhalve ook niet in de cassatieprocedure – heeft kunnen beroepen op de feiten waarop hij zich ten overstaan van het hof beroept, omdat die feiten pas na het vonnis van de rechtbank ter beschikking zijn gekomen. Voorwaarde is verder dat de feiten betrekking hebben op een geschilpunt dat na cassatie nog onderdeel vormt van de rechtsstrijd en waarover niet reeds onherroepelijk is beslist.

3.1.14 Geen cassatieberoep tegen tussenarresten

In zijn arrest van 13 juli 2018 bevestigt de Hoge Raad dat er in een onteigeningsgeding, gelet op het bepaalde in de artikel 54l lid 1 en 54t lid 1 in verbinding met artikel 52 lid 2 OW, geen beroep in cassatie openstaat van een tussenuitspraak, behalve voor zover daarbij de onteigening is uitgesproken, een voorschot is bepaald of uitspraak is gedaan over de uit te keren schadeloosstelling. Pas bij gelegenheid van een cassatieberoep tegen de einduitspraak kan, behoudens voormelde uitzonderingen, worden opgekomen tegen oordelen in een tussenuitspraak die in de einduitspraak zijn overgenomen en aan de daarin gegeven beslissingen ten grondslag zijn gelegd.⁵⁹ Dat wordt niet anders als tussentijds cassatieberoep is opengesteld. Het stelsel van de onteigeningswet en de aard van het geding bieden daarvoor geen ruimte. Nu in de betreffende kwestie de cassatieklachten waren gericht tegen tussenarresten waarin noch de onteigening was uitgesproken, noch een voorschot was bepaald of een uitspraak was gedaan over de uit te keren schadeloosstelling, werden de cassatieberoep niet-ontvankelijk verklaard. Daaraan kon niet afdoen dat het hof tussentijds cassatieberoep tegen de genoemde tussenarresten had opengesteld; het stelsel van de onteigeningswet en de aard van het onteigeningsgeding brengen mee dat daarvoor – als gezegd – geen ruimte bestaat.

3.1.15 Betekenen stukken in cassatie

De onteigeningsprocedure wijkt op onderdelen af van het commune procesrecht, hetgeen noopt tot oplettendheid. Uit artikel 52, artikel 53 en artikel 54 l van de onteigeningswet volgt dat binnen twee weken na het verkrijgen van een vonnis in een onteigeningszaak cassatie moet worden aangetekend door middel van een cassatieverklaring en dat vervolgens binnen zes weken, of bij een vonnis waarin vervroegd de onteigening is uitgesproken binnen twee weken, die cassatieverklaring met een uiteenzetting van de gronden waarop het cassatieberoep berust (de procesinleiding) en het oproepingsbericht, bezorgd of betekend moet worden aan de wederpartij. Daaraan wordt strikt de hand gehouden zo blijkt in een arrest van 23 november 2011.⁶⁰ De stelling van klager dat met artikel 53 lid 1 OW niet is beoogd af te wijken van hetgeen is bepaald in artikel 112 Rv, dat ruimere termijnen kent, honoreert de Hoge Raad niet. Dit onder meer omdat de tekst van de wet duidelijk is en men er – vanuit een oogpunt van rechtszekerheid – op een zeker moment van moet kunnen uitgaan dat een einduitspraak in kracht van gewijsde is gegaan.

3.1.16 Bevel tot in bezit stelling ex artikel 57 onteigeningswet

De rechtbank Limburg oordeelt in een vonnis van 8 maart 2018 dat een bevelschrift als bedoeld in artikel 57 van de onteigeningswet zonder hoorzitting kan worden afgegeven.⁶¹ De reden daarvoor is dat de onteigeningswet een met voldoende waarborgen omklede procedure geeft, waarin uiteindelijk door de rechter wordt beslist omtrent een vordering tot onteigening. Deze procedure voldoet aan de eisen van artikel 6 EVRM. Indien uiteindelijk onherroepelijk door de rechter op de vordering tot onteigening is beslist, kan de aldus verkregen onteigeningstitel terstond ten uitvoer worden gelegd. Onmiddellijke inbezitneming door de onteigenaar is daarbij uitgangspunt. De rechtbank oordeelt in dat kader dat de betrokken wettelijke bepaling dwingend voorschrijft dat een bevelschrift wordt gegeven en geen ruimte kent voor een nadere belangenafweging. In het systeem van de onteigeningswet heeft die belangenafweging immers al plaatsgevonden: door de onteigening is gegeven dat al hetgeen is op het onteigende dient te wijken voor het aldaar te realiseren werk, waarbij – zoals hiervoor al is gezegd – de onteigening terstond ten uitvoer kan worden gelegd. In het kader van een procedure ex artikel 57 OW toetst de rechter derhalve uitsluitend of aan de formele vereisten is voldaan en met de belangen van

verweerders behoeft in beginsel geen rekening te worden gehouden. Dit zou in een uitzonderlijk geval anders kunnen zijn bijvoorbeeld als sprake zou zijn van een als gevolg van gewijzigde omstandigheden afzien van de uitvoering van het werk waarvoor is onteigend.

3.2 Materieel recht (schadeloosstelling)

3.2.1 Eliminatie

Artikel 40c van de onteigeningswet brengt mee dat bij het bepalen van de schadeloosstelling het werk waarvoor onteigend wordt en de plannen daarvoor, niet van invloed kunnen zijn op de schadeloosstelling. Onder de plannen voor het werk valt niet het bestemmingsplan, tenzij het bestemmingsplan kan worden geïdentificeerd als een plan voor het werk. De rechtbank Gelderland oordeelt in zijn vonnis van 28 maart 2018 onder verwijzing naar een arrest van de Hoge Raad van 15 januari 2016⁶² dat daartoe beoordeeld moet worden of de aan het onteigende gegeven bestemming zo rechtstreeks voortvloeit uit een reeds bestaand, concreet plan voor het werk waarvoor onteigend wordt, dat die bestemming met het plan waarvoor wordt onteigend moet worden vereenzelvigd en dat het antwoord op die vraag bezien moet worden op grond van de omstandigheden van het geval.⁶³ In lijn met de visie van de Hoge Raad overweegt de rechtbank dat, mede gelet op de politieke discussie over de eliminatie van planbestemmingen, de eliminatiereguleerend moet worden toegepast. Bezien tegen voormelde achtergrond oordeelt de rechtbank dat een memo waarin de grondeigenaren op de hoogte zijn gesteld van de concept-voorwaarden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein, niet is aan te merken als een concreet plan als bedoeld in artikel 40c OW. De reden daarvan is dat de gronden die onteigend worden gelegen zijn onder infrastructuur en deze infrastructuur in het memo wordt gepresenteerd als een integraal onderdeel – en zelfs voorwaarde – voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Waarschijnlijk bedoelt de rechtbank daarmee dat het stuk erop wijst dat de infrastructuur onderdeel is van een complex (zijnde het werk) en niet zozeer een zelfstandig werk vormt. Zulks omdat de rechtbank ook nog overweegt dat de overgelegde stukken geen steun bieden voor het betoog van de onteigende dat het werk als (autonoom) project losstaat van de ontwikkeling van (het bestemmingsplan) voor het bedrijventerrein. Over een ander stuk overweegt de rechtbank dat het niet bepalend kan zijn geweest voor het bestemmingsplan dat aan het werk ten grondslag ligt, omdat dit bestemmingsplan al ter inzage is gelegd vóór de datum van het stuk.

3.2.2 Onwinbare bodembestanddelen

Zoals hiervoor aangestipt, worden voor- en nadelen die door het werk waarvoor onteigend wordt zijn teweeggebracht, 'weggedacht' bij het bepalen van de schadeloosstelling. Dit volgt uit artikel 40c van de Onteigeningswet. Bij een strikte toepassing van deze (eliminatie)regel zou de waarde van onwinbare bodembestanddelen (bodembestanddelen die door het werk waarvoor onteigend wordt vrijkomen en anders niet zouden vrijkomen en die het onteigende 'bijzonder geschikt maken voor het werk'), bij het bepalen van de schadeloosstelling buiten beschouwing moeten blijven. In een oud arrest van HR 4 juni 1954, NJ 1959/175 heeft de Hoge Raad al uitgemaakt dat deze regel bij bodembestanddelen niet opgaat. Het arrest maakt duidelijk dat artikel 40c OW in het geval van bijzondere geschiktheid toepassing mist omdat 'de eigenlijke oorzaak van deze hogere waardering is terug te voeren tot een bijzondere eigenschap of hoedanigheid van de zaak zelve'. In zijn conclusie bij het arrest van 2 december 1959 wijst A-G Loeff erop dat de eliminatiereguleerend een op de billijkheid gestoelde regeling is en dat diezelfde billijkheid eraan in de weg staat dat de onteigende partij 'met een onbetaald voordeel zou gaan strijken'. Kort en

goed, de elimineringsregel is niet van toepassing bij gronden waarin onwinbare bodembestanddelen zitten die gewonnen kunnen worden in en door het werk. De billijkheid brengt dan mee dat het voordeel dat bij onteigening wordt genoten van de bestanddelen niet geheel aan de onteigenaar toevalt. Veelal wordt het voordeel 50/50 gedeeld tussen eigenaar en onteigenaar.

In een arrest van de Hoge Raad van 30 maart 2018 ging het wél over onwinbare bodembestanddelen maar níet om artikel 40c (de elimineringsregel; 'ik heb van het werk waarvoor onteigend wordt geen last of voordeel'). De zaak draaide om artikel 40d (de egaliseringsregel; 'eerlijk zullen wij de baten en lasten van alle bestemmingen in het complex waar het onteigende onderdeel van vormt delen bij onteigening'). Of deze regel nu wel of niet van toepassing is bij het waarderen van bodembestanddelen, is de vraag die in een arrest centraal staat.⁶⁴ De 'eerlijk-delen-regel' van artikel 40d brengt mee dat als gronden onderdeel uitmaken van een complex (lees gronden die als een samenhangend geheel in exploitatie worden gebracht) geen rekening mag worden gehouden met de toevallige bestemming die op de gronden rust bij het bepalen van de waarde daarvan. De rechtbank had in de door de Hoge Raad te beoordelen zaak het voordeel van de onwinbare bodembestanddelen die vrijkwamen door het werk niet geëlimineerd (er werd rekening met het voordeel gehouden) maar wel geëgaliseerd (het voordeel werd gespreid over alle bestemmingen). Dit oordeel week af van dat van deskundigen. De deskundigen hadden overwogen: 'De aanwezigheid van de löss is een eigenschap van het perceel en staat op zichzelf los van de exploitatie van het plan en dient daarom ook niet in de omslag van baten en lasten te worden meegenomen'. De rechtbank daarentegen overwoog dat alle percelen grond een ongeveer even grote hoeveelheid bodembestanddelen bevatten. Daarom was er aldus de rechtbank geen sprake van een specifieke eigenschap van een of enkele percelen binnen het complex. Alle percelen binnen het complex waren even geschikt. Die omstandigheid diende er naar het oordeel van de rechtbank toe te leiden dat ook voor wat betreft de bodembestanddelen, de egalisatie van toepassing is; eerlijk zullen wij kosten en lasten delen. De benadering van de rechtbank brengt mee dat het voordeel van de bodembestanddelen wordt uitgesmeerd over alle percelen binnen het complex waardoor alle eigenaren daarvan profijt hadden; ook de eigenaren van gronden waarin weliswaar bodembestanddelen aanwezig zijn, maar die op grond van de bestemming (bijvoorbeeld inpassingsgronden) niet worden gewonnen. De Hoge Raad geeft de rechtbank gelijk en oordeelt dat indien verschillende stukken grond waaruit het complex bestaat in (ongeveer) gelijke mate bepaalde (onwinbare) bodembestanddelen bevatten, er niet kan worden gesproken van een bijzondere hoedanigheid van een of meer van die gronden in verband met de aanwezigheid van de desbetreffende bodembestanddelen en dat in dat geval artikel 40d met zich brengt dat waardeverschillen tussen verschillende stukken grond moeten worden geëlimineerd, voor zover de verschillen worden veroorzaakt door de (toevallige) bestemming die met zich brengt dat wel of niet gewonnen wordt. Het gevolg van de uitspraak is dat de diverse eigenaren in een complex met bodembestanddelen geen voordeel of nadeel ondervinden van de juist aan hun gronden gegeven bestemming.

Ook in het arrest van de Hoge Raad van 21 september 2018 draait het om de 'leer' van de waarde van vrijkomende bodembestanddelen in gronden die onteigend worden en die zonder onteigening niet gewonnen hadden kunnen worden.⁶⁵ Het draaide in deze zaak om een leiding van de Gasunie die was gelegen in (vervroegd en dus vooruitlopend op de vaststelling van de definitieve schadeloosstelling) onteigende gronden. De vraag die de Hoge Raad moest beantwoorden was: moet bij het waarderen van de in die gronden aanwezige bodembestanddelen, rekening worden gehouden met de kosten van het verwijderen van die leiding of moet de aanwezigheid van de leiding worden 'weggedacht' gezien het bepaalde in artikel 40c OW? Ja, oordeelt de Hoge Raad. De reden daarvoor is dat kosten die in het kader van het werk worden gemaakt, ook door commerciële partij zouden moeten worden gemaakt. Het nadeel

ontstaat zo bezien niet alleen door het werk en aldus is de regel van artikel 40c op de gasleiding niet van toepassing; men dient met de kosten van verwijdering aldus bezien wél rekening te houden.

3.2.3 Complexwaarde

Artikel 40 d van de onteigeningswet leidt tot een egalisatie van bestemmingen in een complex. Dit brengt mee dat, tenzij sprake is van de bijzondere situatie dat de gronden vanwege de specifieke kenmerken een hogere waarde vertegenwoordigen, alle gronden in het complex – ongeacht de toebedeelde bestemming – dezelfde waarde vertegenwoordigen. De rechtbank Gelderland geeft in een vonnis van 28 maart 2018 inzicht in de omstandigheden die van belang zijn voor de vraag wat onder een complex moet worden verstaan.⁶⁶ De omstandigheden die de rechtbank in dat kader benoemt zijn: (een voldoende) functionele, geografische en financiële samenhang. Nagenoeg dezelfde criteria vindt men terug in een vonnis van de rechtbank Gelderland van 17 oktober 2018.⁶⁷ Uit deze laatste uitspraak volgt verder dat het feit dat door de economische crisis in de jaren na 2008 het oorspronkelijk bestemmingsplan is verlaten en er is gekozen voor een gefaseerde, marktgerichte invulling door middel van afzonderlijke bestemmingsplannen voor deelgebieden van het gebied Waalfront, niet hoeft af te doen aan het feit dat nog steeds sprake van een complex.

3.2.4 Vergelijkingstransacties of residuele grondwaarde

In veel onteigeningszaken rijst de vraag; conform welke methode dient de waarde van het onteigende te worden gewaardeerd? Vaak wordt daarbij gekozen voor een waardering gebaseerd op vergelijkingstransacties. Tegenargumenten gebaseerd op een residuele berekening kunnen daar veelal niet 'tegenop concurreren'. De rechtbank Gelderland bevestigt dit in een vonnis van 28 maart 2018.⁶⁸ De rechtbank overweegt dat de residuele grondwaardeberekening een aanmerkelijk hogere (complex)prijs laat zien en niet kan leiden tot bijstelling van een op vergelijkingstransacties gebaseerde waarde. De rechtbank overweegt daartoe dat deskundigen vrij zijn in het maken van een keuze voor een bepaalde methode van waardering. In het beoordeelde geval was gekozen voor de vergelijkingsmethode omdat er voldoende vergelijkingsmateriaal was. De rechtbank overweegt vervolgens dat indien er voldoende bruikbare vergelijkingstransacties voorhanden zijn, in het algemeen een voorkeur bestaat voor de vergelijkingsmethode, omdat de methode van de residuele grondwaarde (aanzienlijke) ongewissheden met zich brengt.⁶⁹

3.2.5 Wanneer is een transactie niet representatief?

Dat niet elke transactie, ook niet als die in hetzelfde gebied plaatsvindt, representatief hoeft te zijn, volgt uit een uitspraak van de rechtbank Gelderland van 28 maart 2018.⁷⁰ Het ging in dat geval om een aankoop waarbij de koper een 'bijzonder belang had'. Dat belang was gelegen in het kunnen 'afronden' van het grondbezit ter plaatse waarmee een mooie zichtstrook langs de A1 en het spoor kon worden verkregen. De daaruit voortvloeiende hoge prijs hadden deskundigen naar het oordeel van de rechtbank terecht buiten beschouwing gelaten. Hetzelfde gold voor een familietransactie omdat bij de verkoop van gronden van een familie aan een aan die familie verbonden vennootschap de transactie dikwijls bedoeld is om voor de private verkopers een zo hoog mogelijke opbrengst te genereren. Ook een prijs gebaseerd op een door de gemeente gehanteerde inbrengwaarde vormt niet zonder meer een prijs die correspondeert met de waarde in het economisch verkeer, zo blijkt uit het vonnis. Dat is met name niet zo indien de overheid nagenoeg de enige koper is in het gebied en met een dreigende onteigening tegen de inbrengwaarde inkoop en aldus 'een eigen prijs creëert'.

3.2.6 Vermogensschade voor de pachter?

Heeft een pachter aanspraak op vermogensschade? Om deze vraag draaide het in arrest van 20 april 2018.⁷¹ De pachter had aanspraak gemaakt op een vergoeding die, de onteigening weggedacht, de opkomende pachter pleegde te betalen aan de afgaande pachter. De rechtbank had deze aanspraak gehonoreerd door de vergoeding voor vermogensschade toe te kennen gelijk aan het bedrag dat de pachter bij een reguliere overdracht zou hebben ontvangen. Dat laatste is volgens de Hoge Raad niet mogelijk. Op grond van artikel 40b lid 1 OW heeft de onteigende recht op onder meer vermogensschade ('de werkelijke waarde'). Dat geldt op grond van artikel 41a OW ook 'voor rechthebbenden wier rechten door de onteigening vervallen'. Daaronder vallen slechts de rechten als bedoeld in artikel 4 OW. Het gaat dan om een recht van opstal, erfpacht, vruchtgebruik, gebruik, bewoning, beklemming of huurkoop. Pacht hoort daar niet bij. Voor de pachter geldt — aldus de Hoge Raad — een exclusieve regeling, zijnde artikel 42a OW. De Hoge Raad oordeelt dat 'die regeling ertoe strekt dat de pachter in de positie wordt gebracht waarin deze verkeerd zou hebben als deze niet onteigend was'. Deze positie is niet zodanig dat een aanspraak bestaat op een vast bedrag aan 'werkelijke waarde' als bedoeld in artikel 40b lid 1 OW, aldus de Hoge Raad. Waar heeft de pachter dan wel recht op? De pachter heeft recht op een vergoeding die — de onteigening weggedacht — is gebaseerd op een inschatting van de duur van de pacht en de kans dat de vergoeding aan het eind daarvan wordt verkregen.

3.2.7 Waardering bijkomend aanbod

In een arrest van het hof Amsterdam van 24 april 2018 werd — in een reeds zeer lang slepende onteigeningskwesie — geoordeeld over de peildatum waartegen een bijkomend aanbod moet worden gewaardeerd.⁷² Het bijkomend aanbod bestaat erin dat de onteigende diens grond kan terugkopen belast met een opstalrecht voor de tunnel waarvoor onteigend is. De onteigenaar stelde dat de waarde van dit aanbod, dat strekt in mindering op de schadeloosstelling, gewaardeerd diende te worden tegen de peildatum die gold voor de onteigening. Het hof volgt de onteigenaar niet in dit standpunt. Het hof overweegt dat de verwijzing naar de onteigeningswet in het aanbod relevant is voor de bij de waardevaststelling te hanteren criteria maar in de gegeven omstandigheden niet doorslaggevend voor de bepaling van het moment van die waardevaststelling. De tussen partijen getroffen regeling hield volgens het hof in dat (terug-)levering aan de onteigende zou worden uitgesteld naar een niet vaststaande datum in de toekomst, afhankelijk van het verloop van de werkzaamheden en de onteigeningsprocedure. In de normale gevallen waarin de peildatum volgens de onteigeningswet wordt gehanteerd, valt de peildatum — aldus het hof — samen met de inschrijving van het onteigeningsvonnis en daarmee met de datum waarop de onteigenaar eigendom verwerft. Daarvan is volgens het hof bij het bijkomend aanbod echter geen sprake. Volgens het hof is onvoldoende duidelijk geworden dat de onteigende niettemin moest begrijpen dat de enkele verwijzing naar de onteigeningswet ten aanzien van de waardebepaling (ook) meebracht dat de peildatum op een ander moment zou komen te liggen dan de datum waarop te zijner tijd op basis van het bijkomend aanbod aan haar zou worden (terug)geleverd. Indien de onteigenaar een andere peildatum had willen bewerkstelligen, had het op de weg van de onteigenaar gelegen om dat uitdrukkelijk op te nemen in het aanbod. Onder de geschetste omstandigheden mocht de onteigende in de visie van het hof aldus bezien begrijpen dat de verwijzing naar de onteigeningswet betrekking had op de regels die zien op de wijze van waardering en niet op het moment waarop die waardering plaatsvindt. Dit brengt mee dat vastgesteld moet worden wat de waarde van het aanbod is ten tijde van het (nog) te wijzen arrest.

3.2.8 Kosten rechtskundige en deskundige bijstand

Bij het vaststellen van de kosten voor rechtskundige en deskundige bijstand komt de rechter grote vrijheid toe en geldt een beperkte motiveringsplicht.⁷³ Tegen deze achtergrond is het interessant te bezien welke redenen in rechte worden gehanteerd om kosten te matigen. In een vonnis van 28 maart 2018 hanteert de rechtbank Gelderland de navolgende redenen voor matiging:⁷⁴

1. De onteigende heeft zich laten bijstaan door meerdere advocaten maar dit heeft niet geleid tot een efficiënte, kostenbesparende behandeling van de zaak.
2. De aard en de omvang van de zaken rechtvaardigen niet het grote aantal uren.
3. De zaak was niet uitzonderlijk moeilijk.
4. De gemaakte kosten staan niet in redelijke verhouding tot de toegewezen schadeloosstellingen.
5. De inschakeling van de gespecialiseerde advocaten heeft niet geleid tot een efficiënte, onderlinge samenwerking.
6. Van de onteigende mocht verwacht worden dat voor de twee vennootschappen dezelfde advocaten en adviseurs optraden.
7. Er zijn meer uren aan de zaak besteed door de zijdens de onteigende ingeschakelde deskundigen dan door de deskundigen die door de rechtbank zijn benoemd. Dat de door de onteigende partij ingeschakelde deskundigen meer uren nodig hebben voor hun advisering ligt niet voor de hand. Zulks omdat de door de rechtbank benoemde deskundigen een ruimer takenpakket hebben, nu zij moeten reageren op de standpunten van beide partijen.

Aan het bovenstaande kan geen algemene regel worden ontleend, maar het geeft wel enig inzicht in de feiten die in rechte een rol kunnen spelen bij het beoordelen van de kosten van rechtskundige en deskundige bijstand.

Op grond van artikel 50 Ow kan een onteigende aanspraak maken op een vergoeding voor rechtskundige en deskundige bijstand. De Hoge Raad onderstreept in diens arrest van 21 september 2018 nogmaals dat onder deze kosten zowel de kosten die zijn gemaakt in de administratieve procedure als kosten die zijn gemaakt in de gerechtelijke procedure vallen.⁷⁵

3.2.9 Btw over kosten rechtskundige en deskundige bijstand

In zijn arrest van 1 april 2016 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat bij onteigening de btw over de kosten van rechtskundige en deskundige bijstand niet aftrekbaar is.⁷⁶ Zulks omdat de rechtsovergang van het onteigende deel van het perceel als gevolg van de onteigeningsprocedure een van omzetbelasting vrijgestelde levering van een goed is. De btw vormt daarom een kostenpost voor de onteigenaar. Van belang daarbij is te weten dat in cassatie niet in geschil was dat sprake was van een vrijgestelde levering. In een vonnis van 28 maart 2018 oordeelt de rechtbank in afwijking van voormeld arrest dat sprake is van levering van een bouwterrein in de zin van de Wet Omzetbelasting (dat wil zeggen onbebouwde grond die kennelijk bestemd is om te worden bebouwd met een of meer gebouwen of een gedeelte van een gebouw) en daarmee een met btw belaste levering.⁷⁷ Het verweer dat met de bestemming als bouwterrein geen rekening mag worden gehouden omdat die geëlimineerd moet worden, honoreert de rechtbank niet.

Voetnoten

1.

H.X. Botter en E.W.J. de Groot zijn advocaten, A.C.M. Romme-van de Riet is paralegal. Zij zijn allen verbonden aan AKD N.V.

2.

Wet en Regelgeving Tweede Kamer 35 133, 17-10-2019, Stemming.

3.

Zie <https://www.omgevingswetportaal.nl/wet-en-regelgeving/documenten/publicaties/2019/03/19/herleidbare-geconsolideerde-versie-omgevingswet>

4.

TK 2019-2020, 35 133, nr. 32, gewijzigd amendement van het Tweede Kamerlid Bisschop.

5.

KB 23 maart 2017, nr. 2017000499, Stcrt. 2017, 19775 (Onteigeningsplan Harnaschpolder Zuid).

6.

KB 5 november 2018, nr. 2018001957, Stcrt. 2018, 65419 (Onteigeningsplan De Volgerlanden Oost gebied C1-C2). In dit KB werd overigens verder bepaald dat de zakelijke beschrijving nog mag worden aangepast.

7.

Zie ook: KB 5 november 2018, nr. 2018001957, Stcrt. 2018, 65419 (Onteigeningsplan De Volgerlanden Oost gebied C1-C2).

8.

Zie noot D. van Tilborg en R. Harteman in BR 2012/10.

9.

Zie art.16.93, derde lid, van de Omgevingswet waarin onder meer art. 6:11 Awb van overeenkomstige toepassing wordt verklaard.

10.

Zie KB 15 november 2017, nr. 201001975, Stcrt. 2018, 49.

11.

KB 20 december 2018, nr. 2018002398, Stcrt. 2019, 1380 (P+R-terrein Binnenmaas).

12.

Zie ook: KB 5 november 2018, nr. 2018001958, Stcrt. 2018, 65420 (Onteigeningsplan Reconstructie N34).

13.

KB 22 januari 2018, nr. 2018000112, Stcrt. 2018, 6099 (HOV-busbaan in het Gooi).

14.

KB 15 november 2017, nr. 2017001974, Stcrt. 2018, 48 (Herinrichting provinciale weg N348).

15.

Zie bijvoorbeeld: KB 22 januari 2018, nr. 2018000112, Stcrt. 2018, 6099 (HOV-busbaan in het Gooi); KB 14 mei 2018, nr. 2018000845, Stcrt. 2018, nr. 29031 (Onteigeningsplan De Bulders).

16.

KB 20 december 2018, nr. 2018002398, Stcrt. 2019, 1380 (P+R-terrein Binnenmaas).

17.

KB 22 januari 2018, nr. 2018000112, Stcrt. 2018, 6099 (HOV-busbaan in het Gooi).

18.

KB 2 juli 2015, nr. 2015001181, Stcrt. 2015, 21498 (Onteigeningsplan Rotterdamsebaan II).

19.
KB 22 januari 2018, nr. 2018000112, Stcrt. 2018, 6099 (HOV-busbaan in het Gooi).
20.
KB 27 januari 2017, nr. 2017000152, Stcrt. 2017, 6789 (Onteigeningsplan Waalfront Brugkwartier).
21.
KB 5 november 2018, nr. 2018001958, Stcrt. 2018, 65420 (Onteigeningsplan Reconstructie N34); zie ook ABRvS 17 februari 2016, ECLI:NL:RVS:2016:356.
22.
KB 5 november 2018, nr. 2018001957, Stcrt. 2018, 65419 (Onteigeningsplan De Volgerlanden Oost gebied C1-C2).
23.
Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure d.d. 16 januari 2016, p. 19.
24.
Zie bijvoorbeeld: KB 21 maart 2018, nr. 2018000514, Stcrt. 2018, 18733 (Rijksweg A16); in het verleden is zelfs een periode van acht maanden geaccepteerd. Zie KB 4 juni 2015, nr. 2015000937, Stcrt. 2015, 16935 (Onteigening voor de dijkverbetering Kern Eemdijk-Zuid).
25.
KB 21 maart 2018, nr. 2018000514, Stcrt. 2018, 18733 (Rijksweg A16). In ander KB werd overwogen dat de grondeigenaar 'zelf verantwoordelijk was voor het feit dat het gevoerde overleg niet heeft geleid tot inhoudelijke onderhandelingen. Zie KB 16 april 2018, nr. 2018000677, Stcrt. 2018, 23880 (Rotonde aansluiting Churchillstraat-Rijksweg).
26.
KB 21 november 2017, nr. 2017002005, Stcrt. 2018, 195 (Onteigeningsplan Klein Where 2016).
27.
Dit bedrijf werd namelijk als gebruiker aangeslagen in de WOZ-heffing, die bij de gemeente in bezit was.
28.
Zie bijvoorbeeld: KB 5 november 2018, nr. 2018001959, Stcrt. 2018, 65418 (Onteigeningsplan Trappenberg-Kloosterschuur).
29.
Zie bijvoorbeeld: KB 21 maart 2018, nr. 2018000514, Stcrt. 2018, 18733 (Rijksweg A16).
30.
KB 5 november 2018, nr. 2018001959, Stcrt. 2018, 65418 (Onteigeningsplan Trappenberg-Kloosterschuur).
31.
KB 5 november 2018, nr. 2018001959, Stcrt. 2018, 65418 (Onteigeningsplan Trappenberg-Kloosterschuur); KB 29 maart 2017, nr. 2017000554, Stcrt. 2017, 19774 (Onteigeningsplan Lammenschansweg 128).
32.
Zie bijvoorbeeld: KB 21 maart 2018, nr. 2018000514, Stcrt. 2018, 18733 (Rijksweg A16).
33.
KB 12 juli 2018, nr. 2018001342, Stcrt. 2018, 48618 (Onteigeningsplan OBS De Wildschut).
34.
Een zakelijk recht is niet voldoende. Zie: KB 14 mei 2018, nr. 2018000845, Stcrt. 2018, 29031 (Onteigeningsplan De Bulders).
35.
KB 14 mei 2018, nr. 2018000845, Stcrt. 2018, 29031 (Onteigeningsplan De Bulders).
- 36.

KB 10 december 2018, Stcrt. 2018, nr. 65418 (Onteigeningsplan Trappenberg-Kloosterschuur); KB 19 juni 2018, nr. 2018001042, Stcrt. 2018, 37463 (Onteigeningsplan De Rijkestraat).

37.

KB 27 augustus 2018, nr. 2018001396, Stcrt. 2018, 52853 (Overnachtingshaven Spijk).

38.

KB 28 maart 2018, nr. 2018000574, Stcrt. 2018, 22114 (Onteigeningsplan Braassemerland).

39.

Wet en Regelgeving Tweede Kamer 35 133, 17-10-2019, Stemming.

40.

Zie bijvoorbeeld: KB 27 augustus 2018, nr. 2018001396, Stcrt. 2018, 5285 (Overnachtingshaven Spijk).

41.

KB 21 november 2017, nr. 2017002002, Stcrt. 2018, 196 (Gennep); Zie ook: KB 14 mei 2018, nr. 2018000845, Stcrt. 2018, 29031 (Onteigeningsplan De Bulders).

42.

HR 5 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:7. E.W.J. de Groot is als derde benoemd in deze zaak maar heeft daarmee inhoudelijk geen bemoeienis gehad.

43.

Rb. Noord-Holland 20 juni 2018, ECLI:NL:RBNHO:2018:5152.

44.

Zie HR 10 mei 2019, ECLI:NL:HR:2019:1045. In dit arrest heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over het tegen het vonnis ingediende cassatieberoep.

45.

HR 5 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:7.

46.

HR 5 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:7.

47.

HR 5 januari 2018, ECLI:NL:HR:2018:7.

48.

Rb. Den Haag 7 maart 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:2775. E.W.J. de Groot was als advocaat van de onteigende betrokken bij deze zaak.

49.

Rb. Oost-Brabant 12 december 2018, ECLI:NL:RBOBR:2018:6122.

50.

Rb. Noord-Nederland 7 februari 2018, ECLI:NL:RBNNE:2018:410.

51.

Rb. Den Haag 7 maart 2018, ECLI:NL:RBDHA:2018:2775.

52.

Zie HR 21 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2380. In dit arrest heeft de Hoge Raad zich uitgelaten over het tegen het vonnis ingediende cassatieberoep.

53.

HR 21 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2380. E.W.J. de Groot was als advocaat van de onteigende betrokken bij deze zaak.

54.

HR 21 december 2018, ECLI:NL:HR:2018:2380.

55.

Zie bijv. HR 9 juni 2017, ECLI:NL:HR:2017:1069, NJ 2018/57, m.nt. E.W.J. de Groot.

56.

Rb. Gelderland 17 oktober 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:5726.
57.
Hof 's-Hertogenbosch 2 januari 2018, ECLI:NL:GHSHE:2018:42.
58.
HR 13 juli 2018, ECLI:NL:HR:2018:1221.
59.
HR 13 juli 2018, ECLI:NL:HR:2018:1221.
60.
HR 23 november 2018, ECLI:NL:HR:2018:2161. Zie ook HR 19 juli 2019, ECLI:NL:HR:2019:1246.
61.
Rb. Limburg 8 maart 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:2329.
62.
HR 15 januari 2016, ECLI:NL:HR:2016:25.
63.
Rb. Gelderland 28 maart 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:1807.
64.
HR 30 maart 2018, ECLI:NL:HR:2018:486.
65.
HR 21 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1694.
66.
Rb. Gelderland 28 maart 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:1807.
67.
Rb. Gelderland 17 oktober 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:5726.
68.
Rb. Gelderland 28 maart 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:1807.
69.
Zie ook Hof Den Haag 29 januari 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:158. E.W.J. de Groot is bij deze zaak als advocaat betrokken.
70.
Rb. Gelderland 28 maart 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:1807.
71.
HR 20 april 2018, ECLI:NL:HR:2018:648.
72.
Hof Amsterdam 24 april 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:1369. E.W.J de Groot is als advocaat betrokken bij deze zaak.
73.
Zie bijv. HR 18 januari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY0547.
74.
Rb. Gelderland 28 maart 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:1807.
75.
HR 21 september 2018, ECLI:NL:HR:2018:1694.
76.
HR 1 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:531.
77.
Rb. Gelderland 28 maart 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:1807.