

Kroniek Onteigeningsrecht 2020

Hugo Botter || Egbert de Groot || Jeanny Romme

januari 2022

Kroniek onteigeningsrecht 2020

Deze bijdrage verscheen in BR 2022/3

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



1. Inleiding

In een interview met het Algemeen Dagblad van 6 september 2021 bevestigde de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit dat er vergevorderde plannen zijn om boeren nabij Natura 2000-gebieden te onteigenen om zo de stikstofuitstoot in Nederland terug te brengen.² Sindsdien is onteigening van agrarische bedrijven volop in de media als (onderdeel van de) oplossing voor de stikstofcrisis. Landbouworganisaties hebben de nodige kritiek geuit en juridische procedures in het vooruitzicht gesteld,³ maar desondanks lijkt het erop dat de kogel door de kerk is. Het Christen-Democratisch Appèl (CDA) heeft namelijk – na jaren mordicus tegen te zijn geweest⁴ – tijdens de gesprekken over een nieuw kabinet aangegeven dat de onteigening van agrarische grond voor natuurontwikkeling bespreekbaar is.⁵ De overheid staat ter zake voor een enorme opgave. Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft in dit kader berekend dat er nog circa 150.000 hectare extra natuur nodig is om de doelen uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn te bereiken.⁶ Wij vermoeden dat lang niet alle voor natuur benodigde gronden minnelijk kunnen worden verworven. Mede gelet op de door ons verwachte toename van onteigeningsprocedures veronderstellen wij dat er een behoefte zal bestaan aan een kroniek waarin de belangrijkste ontwikkelingen op onteigeningsgebied worden besproken die zich hebben voorgedaan in de afgelopen kroniekperiode (1 januari 2020 t/m 1 januari 2021). Dit geldt te meer nu er in die periode onder meer duidelijk is geworden onder welke omstandigheden agrarische gronden kunnen worden onteigend ten behoeve van natuur. Ook is er veel interessante jurisprudentie verschenen van de civiele rechter over het begroten van de schadeloosstelling.

In het hiernavolgende zullen wij beginnen met de bespreking van de (in ons oordeel) belangrijkste Koninklijke Besluiten (hierna: KB's). Het ligt in de rede dat deze jurisprudentie ook onder de vigeur van de Omgevingswet relevant zal blijven.⁷ 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 (belanghebbendheid, terinzagelegging, hoorzitting, meest gerede partij)

2.1.1 Belanghebbendheid

De meest interessante Kroonjurisprudentie ontstaat doordat personen zienswijzen indienen tegen een ontwerp-KB tot onteigening. In deze kroniekperiode is duidelijk geworden dat alleen personen met een actueel grondgebonden belang een zienswijze kunnen indienen. Een dochtervennootschap van de grondeigenaar,⁸ een toekomstige eigenaar⁹ of een belangenvereniging¹⁰ beschikken allemaal niet over zo'n actueel grondgebonden belang en kunnen – in het verlengde daarvan – geen zienswijze indienen.

2.1.2 Terinzagelegging en hoorzitting (Corona)

Personen die wel een actueel grondgebonden belang hebben, kunnen hun zienswijze indienen gedurende de termijn van zes weken waarin het ontwerp-KB en de onteigeningsstukken (waartoe niet het logboek behoort¹¹) ter inzage worden gelegd. Tijdens het kroniekjaar bleek dat de Kroon niet bereid was om de voornoemde termijn – in verband met de Coronamaatregelen – te verlengen.¹² De onteigeningswet biedt die mogelijkheid simpelweg niet. De Coronamaatregelen hebben er ook voor gezorgd dat er geen fysieke hoorzittingen zijn gehouden door de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat. Hier is een aantal keer over geklaagd.¹³ De Kroon meende echter dat telefonisch horen voldoende was om te voldoen aan het bepaalde in artikel 3:15, eerste lid, Awb in samenhang met artikel 63 van de onteigeningswet.¹⁴ Er bestaat volgens de Kroon geen verplichting tot het horen in elkaars fysieke aanwezigheid. Een ander aspect wat door de Coronamaatregelen minder goed 'fysiek' kon plaatsvinden, was het feitelijk inzien van de onteigeningsstukken. Dit kon alleen nog maar op afspraak. Als grondeigenaren daarover in hun zienswijzen klaagden, constateerde de Kroon dat zij – mede gelet

op het feit dat stukken digitaal kunnen worden toegezonden – voldoende mogelijkheden hebben gehad om de stukken in te zien. Zij zijn dus sowieso niet in hun belangen geschaad doordat het slechts op afspraak mogelijk was om stukken fysiek in te zien.

Het komt voor dat bepaalde stukken ten onrechte niet fysiek ter inzage hebben gelegen. In het KB inzake de reconstructie van de rijksweg A1 ging het om bepaalde kadastrale eigendomsinformatie.¹⁵ De Kroon overwoog echter dat reclamant daardoor niet in zijn belangen was geschaad, omdat het gaat om openbare informatie en de onteigenaar deze – naar aanleiding van de zienswijze – alsnog had overgelegd.

2.1.3 Meest gerede partij (wie mag er onteigenen)

Ook komt nog weleens aan de orde of de overheid die het verzoekbesluit tot onteigening heeft ingediend bij de Kroon wel ‘de meest gerede partij was’ om dat te doen. Dit speelt uiteraard met name als er meerdere overheden bij een project zijn betrokken. De Kroon hecht in die situatie veel waarde aan een eventuele bepaling over de taakverdeling in de gesloten samenwerkingsovereenkomst. In het KB inzake Veenweiden Krimpenerwaard volgde uit die samenwerkingsovereenkomst dat de gemeente de grondverwerving (en eventueel onteigening) voor haar rekening zou nemen. In een dergelijke situatie neemt de Kroon aan dat de gemeente ook de meest gerede partij is om tot onteigening over te gaan.¹⁶

2.2 Planologische grondslag

2.2.1 Binnenplanse ontheffing als planologische grondslag

Voor iedere onteigening moet een planologische grondslag bestaan. Normaal gesproken is dat een bestemmingsplan of een inpassingsplan, maar in het KB inzake het onteigeningsplan Westelijke Ontsluiting was een binnenplanse ontheffing aangemerkt als de planologische grondslag.¹⁷ De grondeigenaar wees erop dat dit – op basis van de tekst van artikel 77 lid 1 van de onteigeningswet – niet mogelijk is. In die bepaling is namelijk een limitatieve opsomming opgenomen van mogelijke planologische grondslagen en daar staat een binnenplanse ontheffing (in tegenstelling tot een buitenplanse ontheffing) niet bij. De Kroon overwoog echter dat de binnenplanse ontheffing kennelijk zou moeten worden gelijkgesteld met een bestemmingsplan, waardoor de planologische grondslag toch het bestemmingsplan is.

2.2.2 Opknippen in deelprojecten

Sommige projecten zijn – planologisch gezien – gesplitst in twee deelprojecten. In deze kroniekperiode is duidelijk geworden dat er dan ook in theorie achter elkaar twee onteigeningsverzoeken kunnen worden ingediend. Dit kan worden afgeleid uit een KB dat is geslagen voor de provincie Limburg ten behoeve van de reconstructie van de N598.¹⁸ Een grondeigenaar voerde namelijk aan dat hij zowel gronden had die benodigd waren voor het noordelijke deel van de N598 als voor het zuidelijke deel. Aangezien de provincie Limburg ervoor had gekozen om alvast een inpassingsplan vast te stellen voor het noordelijk deel en ook slechts voor dat deel een onteigeningsverzoek in te dienen, kon er naar het oordeel van de grondeigenaar niet worden gekeken naar zijn totaalbelang. De Kroon merkte echter op dat de bezwaren tegen de ‘knip’ naar voren hadden kunnen worden gebracht in de procedure tegen het inpassingsplan. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft echter overwogen dat er tussen het noordelijke en zuidelijke weggedeelte geen onlosmakelijke samenhang bestaat die met zich brengt dat deze weggedeelten in hetzelfde plan zouden moeten worden opgenomen. Daar sluit de Kroon zich bij aan voor wat betreft de onteigening.

2.3 Noodzaak tot onteigening

2.3.1 Noodzaak tot onteigening: toetsing van het minnelijk overleg

De Kroon kijkt niet alleen of er een planologische grondslag is voor de onteigening, maar ook of de voorgestane onteigening noodzakelijk is. Het meest voorkomende verweer tijdens de kroniekperiode

was dat niet was komen vast te staan dat de voorgestane onteigening noodzakelijk was, omdat het minnelijk overleg met de grondeigenaar onvoldoende serieus was geweest.



2.3.1.1 Achteruit onderhandelen

Dat er onvoldoende serieus is onderhandeld, leiden grondeigenaren bijvoorbeeld af uit het feit dat het laatste aanbod van de grondeigenaar ineens een stuk lager is dan eerdere aanbiedingen. De Kroon lijkt echter geen probleem te hebben met 'achteruit onderhandelen', zo is deze kroniekperiode wederom gebleken. Wij maken daarbij wel de kanttekening dat er in de meeste KB's een logische verklaring is voor het feit dat er een lager bedrag is aangeboden. In een KB inzake Noortveer ging de onteigenaar bijvoorbeeld op basis van nieuwe informatie niet langer uit van verplaatsing van een kwekerij, maar van liquidatie, wat ertoe leidde dat het aanbod naar beneden werd bijgesteld.¹⁹ Dit was ook zo gecommuniceerd, wat naar ons oordeel overigens ook van een onteigenaar mag worden verwacht. Eerst een hoog aanbod doen en dan een lager aanbod, is dus toegestaan. Andersom kan uiteraard ook. Het feit dat er op het laatst een hoger aanbod wordt gedaan, maakt namelijk niet dat de eerdere aanbiedingen niet serieus waren.²⁰ In dit kader merkt de Kroon op dat het gebruikelijk is dat een aanbod op enig moment wijzigt omdat er nieuwe informatie beschikbaar komt of omdat de onteigenaar een nieuw inzicht verkrijgt. Het aanbod is doorgaans gebaseerd op een taxatierapport. In een KB van 14 september 2020 werd benadrukt dat de onteigeningswet geen verplichting kent om een dergelijk taxatierapport aan de grondeigenaar ter beschikking te stellen.²¹

2.3.1.2 Lumpsumbedrag of gesplitst aanbod?

In een taxatierapport wordt – zo is onze ervaring – vaak een onderverdeling gemaakt in verschillende schadeposten, die vervolgens ook weer terugkomen in het aanbod. Het komt in de praktijk ook voor dat er één lumpsumbedrag wordt aangeboden. In het KB inzake onteigeningsplan Mijnskintbuurt was er één bedrag aangeboden voor de aankoop van twaalf appartementen die allemaal dezelfde eigenaar hadden.²² Dit was volgens de Kroon toegestaan, onder meer omdat een lumpsumbedrag als voordeel heeft dat eventuele meningsverschillen over de waarde per appartement kunnen worden genivelleerd. Het bieden van een lumpsumbedrag kan er dus voor zorgen dat een onteigeningsprocedure wordt voorkomen. Uiteraard kan een gesplitst aanbod – dus een bedrag per appartement – ervoor zorgen dat de onteigening van bepaalde appartementen van de bewuste eigenaar mogelijk niet noodzakelijk was geweest. Dat vindt de Kroon echter minder belangrijk, waarschijnlijk omdat de onteigenaar 'niets' heeft aan het aankopen van een paar appartementen.

2.3.1.3 Actueel aanbod en compensatiegrond

Het laatste aanbod moet – of dit nou gesplitst is of lumpsum – voldoende actueel zijn om vast te stellen of er ten tijde van het indienen van het onteigeningsverzoek een noodzaak tot onteigening is. Dit stelt de Kroon logischerwijs vast door te kijken naar de periode tussen het laatste aanbod en de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Het is dus – zo bleek deze kroniekperiode – niet relevant welke periode er zit tussen de laatste taxatie door de onteigenaar en de start van de administratieve onteigeningsprocedure.²³ Soms moeten er meerdere taxaties worden verricht, bijvoorbeeld als de onteigenaar probeert om de voor het project benodigde grond te ruilen tegen bij hem in eigendom zijnde gronden. Tijdens de kroniekperiode is wederom benadrukt dat de onteigenaar niet verplicht is om compensatiegrond aan te bieden.²⁴ Hij hoeft evenmin een algehele bedrijfsverplaatsing te faciliteren.²⁵

2.3.2 Noodzaak tot onteigening: zelfrealisatieverweer

In de afgelopen kroniekperiode is ook weer enkele keren 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. Alle van deze zogenoemde zelfrealisatieverweren zijn echter afgewezen, bijvoorbeeld omdat de grondeigenaar maar een deel van het plangebied in eigendom had

en dit deel niet afzonderlijk kon worden gerealiseerd,²⁶ of omdat het beroep op zelfrealisatie niet onvoorwaardelijk werd gedaan.²⁷ In de meeste gevallen kwam de Kroon overigens niet eens toe aan een inhoudelijke beoordeling van het zelfrealisatieverweer, omdat de grondeigenaar had nagelaten om tijdig een concreet zelfrealisatieplan in te dienen. Met tijdig wordt bedoeld: voor de start van de administratieve onteigeningsprocedure.²⁸

2.3.2.1 Kan worden geveegd dat er een zelfrealisatieplan wordt opgesteld?

Het komt regelmatig voor dat grondeigenaren stellen dat zij weliswaar hebben nagelaten om tijdig een zelfrealisatieplan in te dienen, maar dat daarvoor een objectieve rechtvaardiging bestond. Zo werd in het KB inzake Terneuzen Oost gewezen op het feit dat het opstellen van een zelfrealisatieverweer zinloos zou zijn, omdat de onteigenaar al afspraken had gemaakt met een andere ontwikkelaar.²⁹ De Kroon vond dit echter niet relevant: een grondeigenaar moet erop vertrouwen dat de gemeenteraad het zelfrealisatieverweer toetst aan de in de jurisprudentie ontwikkelde criteria en niet kijkt naar eventueel al gemaakte afspraken met een andere partij. Er had dus volgens de Kroon een zelfrealisatieplan kunnen worden ingediend.

Dit plan moet – zo volgt uit oudere jurisprudentie – stroken met de door de onteigenaar gewenste wijze van uitvoering. Soms wordt die wijze van uitvoering pas redelijk laat bekend, waardoor de grondeigenaar minder tijd heeft om een zelfrealisatieplan op te stellen. In het KB inzake Veenweiden Krimpenerwaard zat er 'slechts' drie maanden tussen het moment waarop voor het eerst op detailniveau de gewenste wijze van uitvoering duidelijk werd en de start van de administratieve onteigeningsprocedure.³⁰ De Kroon meende dat dit geen excuus was om een zelfrealisatieplan achterwege te laten. Een termijn van circa drie maanden is volgens de Kroon namelijk voldoende tijd om een globaal plan op schetsniveau op te stellen.

In deze kroniekperiode hebben grondeigenaren ook aangevoerd dat niet van hen kon worden geveegd dat zij een zelfrealisatieplan zouden opstellen, omdat de onteigenaar daaraan onredelijke eisen stelden. Zo klaagden grondeigenaren bijvoorbeeld over het feit dat een onteigenaar eiste dat zij een ondernemersplan moesten opstellen. Dit achtte de Kroon echter in overeenstemming met de eis die in de jurisprudentie aan zelfrealisatie wordt gesteld, te weten dat de grondeigenaar aannemelijk moet maken dat hij onder meer over voldoende kennis, kapitaal en expertise beschikt om het plan te kunnen uitvoeren.³¹ In een KB inzake Veenweiden Krimpenerwaard werd gesteld, dat er niet kon worden geveegd dat er een concreet plan werd ingediend, omdat de onteigenaar eiste dat de grondeigenaar zich verplicht zou aansluiten bij een collectief ten behoeve van natuurbeheer. De Kroon vond die eis echter wel redelijk. Voor het realiseren van natuur – waarvoor werd onteigend – was volgens de Kroon namelijk een goede afstemming nodig tussen de verschillende grondeigenaren, pachters en het Zuid-Hollands Landschap. Het feit dat er ten tijde van het verzoekbesluit nog geen sprake was van een functionerend beheercollectief was bovendien geen probleem, omdat het doel en de taken van het beheercollectief in grote lijnen wel kenbaar waren. Voor zover bij ons bekend, is dit de eerste keer dat de Kroon zich uitlaat over het antwoord op de vraag of een dergelijke voorwaarde mag worden gesteld aan een zelfrealisatieverweer. Het lijkt erop dat – mede gelet op oudere KB's – de lijn van de Kroon is, dat er voorwaarden mogen worden gesteld aan een zelfrealisatieverweer voor zover deze noodzakelijk zijn om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan te garanderen.³²

In het KB inzake Noortveer werd tot slot betoogd dat niet van de grondeigenaar kon worden geveegd dat hij een zelfrealisatieplan zou indienen, omdat het bebouwingspercentage te laag zou zijn waardoor de ontwikkeling niet rendabel was.³³ De Kroon overwoog ter zake dat de grondeigenaar dus kennelijk niet bereid is om de bewuste bestemming zelf te realiseren. In deze kroniekperiode werd verder duidelijk dat als eis mag worden gesteld dat er een ondernemingsplan wordt ingediend waaruit onder meer de financiële haalbaarheid van de zelfrealisatie moet blijken.³⁴

2.4 Publiek belang

De Kroon toetst ook of de onteigening het publiek belang dient. Een onteigening is – zo volgt uit oudere KB's – niet in het publiek belang, als het werk waarvoor wordt onteigend tot doel heeft om één specifieke private partij te bevoordelen.³⁵ Grondeigenaren klagen af en toe dat een onteigening geen publiek belang dient, maar vinden zelden gehoor bij de Kroon. In het KB inzake onteigeningsplan Noortveer werd nogmaals bevestigd dat het publiek belang gegeven is op het moment dat de planologische grondslag onherroepelijk wordt.³⁶ Het is volgens de Kroon overigens – zo werd tijdens de kroniekperiode duidelijk - niet mogelijk om de besluitvorming op het KB op te schorten totdat de planologische grondslag onherroepelijk is.³⁷ De administratieve onteigeningsprocedure is namelijk gebonden aan strikte wettelijke termijnen.

2.5 Urgentie

De Kroon toetst ook of de onteigening urgent is. Dat is het geval als aannemelijk is dat er binnen vijf jaar na het KB zal worden gestart met de werkzaamheden. Het komt regelmatig voor dat grondeigenaren stellen dat er niet wordt voldaan aan dit vereiste, omdat er nog allerlei vergunningen nodig zijn om het werk uit te voeren en deze nog niet eens zijn aangevraagd. Een dergelijk verweer is echter niet kansrijk als de onteigenaar stelt dat de vergunning gewoon zal worden verleend. In die situatie neemt de Kroon tot dusver namelijk altijd aan dat er is voldaan aan het urgentievereiste.³⁸

2.6 Algemene ontwikkelingen: onteigenen ten behoeve van natuur

Een belangrijke algemene ontwikkeling die wij zien is dat er in de afgelopen kroniekperiode al veel meer is onteigend ten behoeve van natuur. Dit was lange tijd zeer controversieel. Er zijn in de Tweede Kamer zelfs moties ingediend om ervoor te zorgen dat het instrument van onteigening niet zou worden ingezet om agrarische gronden te verwerven ten behoeve van de aanleg van de Ecologische Hoofdstructuur.³⁹ Deze moties hebben het echter niet gehaald. In 2013 heeft de Kroon expliciet bevestigd dat de onteigening ten behoeve van natuur 'gewoon' mogelijk is. De relevante rechtsoverweging luidde als volgt:⁴⁰

“Wat betreft de opmerking van reclamant dat agrarische gronden niet kunnen worden onteigend ten behoeve van natuur merken wij op dat ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet onteigening uit kracht van een koninklijk besluit kan plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De planologische grondslag van het onteigeningsplan wordt gevormd door het onherroepelijk van kracht zijnde bestemmingsplan. Daarin zijn de ter onteigening voorgedragen onroerende zaken bestemd voor 'water'. Het huidige agrarische gebruik wijkt daarvan af.”

Er kon dus volgens de Kroon worden onteigend ten behoeve van natuur als er een bestemmingsplan is vastgesteld en het huidige gebruik daarvan afwijkt. Die lijn is in de kroniekperiode – waarin maar liefst vijf verschillende KB's zijn geslagen ten behoeve van natuurontwikkeling⁴¹ – herhaald.⁴² Een deel van die KB's zag overigens op de realisatie van bron- en herstelmaatregelen die waren opgenomen in het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS).⁴³ Het maakte volgens de Kroon niet uit dat de Afdeling in haar uitspraak van 29 mei 2019 had bepaald dat het PAS niet langer als toestemmingbasis voor activiteiten die stikstof uitstoten, mocht worden gebruikt.⁴⁴ Ook nu het PAS niet meer als programma bestaat, blijft er namelijk volgens de Kroon urgentie bestaan bij het uitvoeren van ecologische herstelmaatregelen in verband met het behalen van de instandhoudingsdoelen in Natura-2000 gebieden.

Voor het terugdringen van de stikstofuitstoot zou het overigens voldoende zijn als slechts de bedrijfsgebouwen en de dier- en productierechten worden onteigend.⁴⁵ Dat is naar ons oordeel echter niet mogelijk, aangezien in beginsel alleen onroerende zaken ter onteigening kunnen worden aangewezen.⁴⁶ Een en ander maakt onteigening relatief kostbaar. Volledigheidshalve merken wij nog op

dat het enkele feit dat de overheid wil dat een agrarisch bedrijf stopt met het uitstoten van stikstof geen grond vormt om te gaan onteigenen. Er kan immers niet worden onteigend om het bestaande gebruik te beëindigen: de overheid zal een nieuwe ontwikkeling moeten bedenken die op de onteigende grond dient te komen.

3. Gerechtelijke onteigeningsprocedure

3.1 Procesrechtelijke aspecten

3.1.1 Titelbetwisting

De taak tussen de Kroon en de onteigeningsrechter is in het arrest omtrent de Hedwigepolder uit 2018 nog eens helder afgebakend door de Hoge Raad.⁴⁷ In een vonnis van de Rechtbank Gelderland van 8 januari 2020 komt deze afbakening en toetsing aan de orde. In de betreffende zaak werd gesteld dat de Kroon niet had mogen uitgaan van het Inpassingsplan vanwege onregelmatigheden in de beroepsprocedure tegen het Inpassingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De rechtbank ziet dit als een rechtmatigheidsverweer en zoekt bij de beoordeling daarvan aansluiting bij het beginsel van de formele rechtskracht. De rechtbank oordeelt dat de Afdeling bestuursrechtspraak het beroep tegen het Inpassingsplan ongegrond heeft verklaard en dat het onherroepelijk is. Om die reden kon de Kroon, aldus de rechtbank, in de administratieve procedure uitgaan van dat onherroepelijke plan. De rechtbank overweegt verder dat de gestelde feiten en omstandigheden niet zodanig klemmend zijn dat de Kroon in het onderhavige geval een uitzondering op de onherroepelijkheid van het Inpassingsbesluit had moeten aannemen. Het vorenstaande brengt naar het oordeel van de rechtbank mee dat niet geoordeeld kan worden dat het Koninklijk Besluit (hierna ook: KB) niet overeenkomstig de wet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand is gekomen.⁴⁸ Voormelde toets gaat nogal ver. Er lijkt namelijk in besloten te liggen dat het onder omstandigheden zo kan zijn dat de Kroon moet beoordelen of er redenen zijn om een uitzondering te maken op de formele rechtskracht van een onderliggend planologisch besluit.

3.1.2 Volle toetsing Koninklijk Besluit en toets ex nunc?

In een vonnis van 9 december 2020 van de Rechtbank Den Haag was door de advocaat van de onteigende opgebracht dat een Koninklijk Besluit vol en ex nunc getoetst zou moeten worden. De rechtbank volgt dit standpunt niet. De rechtbank sluit aan bij het voornoemde arrest over de Hedwigepolder uit 2018. De rechtbank oordeelt dat de Hoge Raad het toetsingskader begin 2018 in het arrest Hedwigepolder (nog eens) duidelijk heeft vastgelegd en daarbij het contraire advies van de waarnemend advocaat-generaal Van Oven, inhoudende een meer indringende rechterlijke toets van de onteigeningstitel, niet heeft gevolgd.⁴⁹

3.1.3 Minnelijk overleg voorafgaande aan Koninklijk besluit

Naar aanleiding van een klacht over minnelijk overleg dat heeft plaatsgevonden voorafgaand aan een Koninklijk Besluit stelt de Rechtbank Noord-Nederland in een vonnis van 18 maart 2020 vast dat dit overleg niet het minnelijk overleg is waarop artikel 17 OW van toepassing is. Dit, in de procedure tot de totstandkoming van het KB vereiste minnelijke overleg, is niet in de onteigeningswet geregeld. Het is, aldus de Rechtbank Noord-Nederland, een overleg dat de Kroon plaatst in de sleutel van de toets of de noodzaak tot onteigening aanwezig is. Onteigening is immers niet noodzakelijk indien de onteigenaar de benodigde onroerende zaak langs minnelijke weg kan verwerven. Of dit niet door artikel 17 OW bestreken overleg voldoende serieus is geweest, dient naar het oordeel van de rechtbank, indien daartegen bezwaren worden geuit, een marginale toets te ondergaan naar de omstandigheden ten tijde van de aanwijzing ter onteigening (ex tunc). Immers, het bezwaar raakt de noodzaak en het besluit van de Kroon dat de onteigening noodzakelijk is, kan de onteigeningsrechter slechts marginaal toetsen.⁵⁰

3.1.4 Minnelijk overleg ex artikel 17 onteigeningswet met voorbij gaan aan voorlopig oordeel



Artikel 17 van de onteigeningswet schrijft voor dat de onteigenaar moet trachten de te onteigenen gronden in der minne te verwerven. De onteigenaar mag dit niet benaderen als een te verwaarlozen formaliteit. Het komt geregeld voor dat onteigenden aanvoeren dat er niet serieus is onderhandeld omdat door de onteigenaar voor het onteigende te weinig zou zijn geboden. Dit verweer wordt interessant als er al een voorlopig oordeel ligt van rechtbankdeskundigen dat sluit op een hoger bedrag dan er is aangeboden. Kun je dan zeggen: een bieding die het inmiddels beschikbare voorlopige oordeel van deskundigen negeert, heeft kennelijk niet de strekking om minnelijke overeenstemming te bereiken? Neen, zegt de Rechtbank Den Haag in een vonnis van 9 december 2020.⁵¹ Naar het oordeel van de rechtbank betekent de enkele omstandigheid dat de onteigenaar een lager bedrag heeft geboden dan de deskundigen hebben geadviseerd niet dat niet aan artikel 17 OW is voldaan. Een andere opvatting impliceert, aldus de rechtbank, dat de onteigenaar voor het doen van het aanbod gebonden is aan het door de deskundigen geadviseerde schadebedrag als minimumbedrag en dat is niet zo. Het staat, aldus de rechtbank, de onteigenaar vrij om het niet eens te zijn met het door de deskundigen geadviseerde schadebedrag. Gelet hierop gaat de stelling dat niet is voldaan aan artikel 17 OW, niet op.

3.1.5 Minnelijk overleg en horen getuigen

In het hiervoor besproken vonnis van de Rechtbank Noord-Nederland oordeelt die rechtbank dat het, gezien de marginale toets ex tunc van het minnelijk overleg dat vooraf ging aan een Koninklijk Besluit, niet past dat getuigen worden gehoord. De rechtbank gaat daarom voorbij aan het bewijsaanbod om getuigen te horen.⁵²

3.1.6 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. In een arrest van 6 maart 2020 constateert de Hoge Raad dat in de inleidende dagvaarding door de onteigenaar bijkomende biedingen waren opgenomen. De rechtbank had daarover in het dictum echter niets bepaald. Dit is in strijd met voormeld artikel en daarom wordt de daarop gerichte klacht gegrond geacht. De Hoge Raad doet de zaak vervolgens zelf af en bepaalt dat de aanbiedingen gestand gedaan moeten worden.⁵³

3.1.7 Ingetrokken bijkomend aanbod

Als door de onteigenaar een bijkomend aanbod is gedaan waarbij een deel van het onteigende is betrokken (lees: buiten de onteigening blijft) dat later – na aanvaarding – is ingetrokken omdat sprake was van een vergissing, vormt dat dan een reden voor de rechtbank om de noodzaak van de onteigening volledig te toetsen? De onteigende in de zaak die speelde bij de Rechtbank Den Haag meende van wel. De rechtbank volgt de onteigende niet in diens standpunt omdat het per abuis gedane aanbod niet indiceert dat er sprake is van gewijzigde inzichten ten opzichte van het verzoekbesluit. Het aanbod berustte naar het oordeel van de rechtbank op een ernstige en pijnlijke vergissing waardoor het bijkomend aanbod te ruim was geformuleerd. Het omvat namelijk ook gronden die definitief nodig zijn voor het werk. Het voorgaande brengt aldus de rechtbank mee dat er geen sprake is van een wijziging van inzicht na KB waarmee de rechtbank rekening moet houden. Over het feit dat het aanbod was aanvaard, overweegt de rechtbank dat de aanvaarding er niet toe leidt dat het aanbod gestand moet worden gedaan. De reden daarvoor is dat de wil van de onteigenaar er nooit op gericht is geweest om gronden met daarop spoorweginfrastructuur aan een particulier te leveren. De wil is daarop niet gericht en dat is wel nodig om van een rechtshandeling (aanbod) te kunnen spreken, aldus de rechtbank. Verder was het voor de onteigende duidelijk dat de wil daarop niet gericht was en is, althans mocht zij

hiervan redelijkerwijs – alle omstandigheden in acht genomen – ook niet uitgaan. Dit betekent naar het oordeel van de rechtbank dat er geen overeenstemming is bereikt over het bijkomende aanbod en dat dit dus ook niet gestand hoeft te worden gedaan.⁵⁴



3.1.8 Uitvoerbaar bij voorraad verklaren en wettelijke rente

Op grond van artikel 233 lid 1 Rv is de rechter alleen bevoegd een vonnis uitvoerbaar bij voorraad te verklaren indien dat is gevorderd. De vraag is: geldt dat ook in onteigening? De Hoge Raad oordeelt in een arrest van 6 maart 2020 dat dit niet het geval is. De Hoge Raad overweegt dat de onteigeningsrechter op grond van artikel 54t lid 3 Ow iemand die ten gevolge van de betaling van voorschotten meer heeft ontvangen dan hem als schadeloosstelling toekomt, dient te veroordelen tot terugbetaling van het te veel ontvangen bedrag aan de onteigenende partij. De rechter dient ambtshalve die veroordeling uit te spreken en daarom is volgens de Hoge Raad een vordering die strekt tot uitvoerbaarverklaring bij voorraad niet nodig. Dit strookt, aldus de Hoge Raad, met de bijzondere aard van het onteigeningsgeding waarin de rechter de taak heeft zelfstandig te onderzoeken welke schadeloosstellingen toekomen aan de onteigende en eventuele derden en deze schadeloosstellingen vervolgens vast te stellen. Om voornoemde reden kan de onteigeningsrechter ook zonder een daarop gerichte vordering aan de veroordeling tot terugbetaling van het te veel ontvangen bedrag een termijn verbinden, alsmede een veroordeling tot betaling van de wettelijke rente over het terug te betalen bedrag vanaf het moment van verstrijken van die termijn. Dat geldt ook als een daarop gerichte vordering ontbreekt, zo volgt uit het arrest.⁵⁵

3.1.9 Incident op grond van artikel 843a Rv

Kan een onteigende in een onteigeningsgeding op grond van artikel 843a Rv een incident opwerpen tot het overleggen van stukken bestaande in het volledige dossier van de Kroon? Over deze vraag handelt onder meer een vonnis van de Rechtbank Den Haag van 9 december 2020. De rechtbank had in een tussenvonnis op grond van artikel 22 Rv beide partijen bevolen stukken te overleggen en bovendien de gemeente bevolen om bij de Kroon alle stukken die na de hoorzitting zijn gewisseld tussen de Kroon en elk van partijen, gezamenlijk of afzonderlijk, op te vragen. In vervolg hierop heeft de onteigenaar de van de Kroon verkregen na de hoorzitting uitgewisselde stukken, overgelegd. In het incident vorderde de onteigende op grond van artikel 843a Rv de veroordeling van de onteigenaar om het complete door de Kroon gehouden dossier in het geding te overleggen. Ondanks het verweer van de onteigenaar dat het op spoed en eenvoud gerichte karakter van de onteigeningsprocedure zich verzet tegen toepassing van artikel 843a Rv, oordeelde de rechtbank het zinvol te achten dat partijen de beschikking hebben over alle stukken die na de hoorzitting tussen Kroon en partijen zijn uitgewisseld en deze ook overleggen, niet alleen zodat de rechtbank de vorderingen en de verweren kan beoordelen maar ook ten behoeve van haar eigen voorlichting. De rechtbank overweegt dat artikel 843a Rv handelt over stukken die de wederpartij te zijner beschikking heeft of onder zijn berusting heeft en dat niet gesteld of gebleken is dat de onteigenaar buiten de overgelegde stukken nog over stukken beschikt of onder haar berusting heeft, die de onteigenaar had moeten overleggen. Daarom wordt de vordering om het complete kroondossier ex artikel 843a Rv in het geding te brengen, afgewezen. Omdat de stukken die na de hoorzitting zijn gewisseld waarvan de onteigende geen weet had, inmiddels in diens bezit zijn en de onteigende verder niet concreet heeft aangegeven welke stukken ontbreken, bestaat bovendien geen belang meer bij toewijzing van de vordering.⁵⁶

3.1.10 Vordering tot onteigening onrechtmatig althans misbruik van recht

Als er een vervroegde plaatsopneming heeft plaatsgevonden maar er vervolgens niet conform artikel 54g OW binnen twee maanden een dagvaarding tot onteigening is uitgebracht, is dan sprake van misbruik van recht als de onteigenaar opnieuw dagvaardt? Nee, zegt de Rechtbank Den Haag in een vonnis van 9 december 2020. Weliswaar worden er extra kosten veroorzaakt, maar dat betekent aldus de rechtbank niet dat daarmee het recht is verspeeld om alsnog te dagvaarden. Immers, de gemaakte

kosten worden in de onteigeningsprocedure vergoed en de gemeente heeft gedagvaard binnen de daarvoor in de wet gestelde termijn, namelijk binnen twee jaar na de datum van het KB.⁵⁷

3.1.11 Zelfrealisatie

Een geslaagd beroep op zelfrealisatie kom je niet vaak tegen. In de zaak die de Rechtbank den Haag op 9 december 2020 behandelde lag dit anders. Daarin lag de situatie voor dat er onteigend zou worden en een door de onteigenaar aan te stellen beheerder een overeenkomst zou sluiten met een derde die de onteigende gronden precies op dezelfde wijze zou gebruiken als de onteigende voor onteigening. De onteigende zag dit niet zitten en stelde zelf te kunnen en willen realiseren. Daartoe had deze zelfs een overeenkomst voorgelegd, maar daar had de onteigenaar geen oren naar. Deze meende dat de onteigening kon worden doorgezet met een beroep op de sacrale formule uit de bekende Hedwigepolder-kwestie. In het KB over die kwestie had de Kroon erop gewezen dat het overeenkomstig bestendig beleid vanuit een oogpunt van een doelmatige aanleg en beheer alsmede van een integraal beheer noodzakelijk kan zijn dat de overheid gronden in eigendom krijgt, zodat alle gronden in een gebied in één hand kunnen worden gehouden. Ook in de zaak van 9 december 2020 was dat argument door de Kroon gebruikt. De rechtbank oordeelt daarover dat de onteigenaar en de Kroon aan dat argument niet voldoende hebben. Gelet op het aanbod tot zelfrealisatie door middel van een erfpachtconstructie en het evidente belang daarbij is met het argument onvoldoende gemotiveerd waarom de onteigende niet zelf op de gronden kán realiseren, aldus de rechtbank. De rechtbank overweegt daarbij onder meer dat het niet duidelijk is geworden waarom de door de onteigenaar aangetrokken professionele beheerorganisatie niet ook de gronden van de onteigende kan beheren als ze nog eigendom zijn van de onteigende, ofwel via de aangeboden erfpachtconstructie ofwel via een afspraak met de onteigende zelf. Het door de Kroon gebezigde argument dat de aangeboden overeenkomst de lading niet dekt, kan de rechtbank ook niet bekoren. Volgens de rechtbank blijkt uit de overeenkomst duidelijk wat het doel daarvan is. Gelet hierop had de Kroon niet kunnen volstaan met een enkele verwijzing naar de vorm waarin de onteigende het beroep op zelfrealisatie had uitgewerkt. Wat daarbij niet hielp was dat de gemeente op geen enkel moment voorafgaand aan de hoorzitting bij de Kroon met de onteigende heeft willen overleggen over zelfrealisatie.⁵⁸ Het voorgaande leert dat niet in alle gevallen kan worden volstaan met een simpele verwijzing naar de 'sacrale formule' uit het Hedwigepolder-arrest en het daaraan voorafgaande Koninklijk Besluit.

3.2 Materieelrechtelijke aspecten omtrent schadeloosstelling en kosten

3.2.1 Afwijken van peildatum?

Artikel 40a van de onteigeningswet bepaalt, hetgeen bij vervroegde onteigening regel is, dat de schade moet worden vastgesteld naar het moment dat het vonnis waarbij de vervroegde onteigening is uitgesproken wordt ingeschreven bij het Kadaster. In een geval dat de Rechtbank Maastricht te behandelen kreeg, was reeds voor deze peildatum (5 september 2017) het onteigende door de onteigenaar in gebruik genomen, te weten op 11 augustus 2017. Dit vormt volgens de rechtbank echter geen reden om een andere peildatum te hanteren. Waarom niet? Omdat deze zo dicht bij elkaar liggen dat volgens de rechtbank redelijkerwijze kan worden aangenomen dat dit op de financiële begroting van de schade geen invloed heeft.⁵⁹

3.2.2 Eliminatie ex art. 40 c Onteigeningswet (voldoende concreet plan voor het werk)

Artikel 40c van de onteigeningswet schrijft voor dat bij het bepalen van de schadeloosstelling geen rekening mag worden gehouden met de voor- en nadelen die het gevolg zijn van het werk waarvoor onteigend wordt of de plannen daarvoor. In beginsel behoort het bestemmingsplan niet tot laatstgenoemde plannen, maar dat leidt uitzondering als – kort gezegd – het bestemmingsplan een voldoende concreet plan is dat is opgesteld ten behoeve van het werk. Tegen deze achtergrond rees de

vraag in een door de Rechtbank Den Haag te beslechten kwestie of naast het vigerende bestemmingsplan (het bestemmingsplan Rotterdamsebaan) ook het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Binckhorst moest worden geëlimineerd (weggedacht). De rechtbank oordeelt dat dit niet het geval is en neemt daarbij als uitgangspunt dat er uiterst terughoudend moet worden omgegaan met het elimineren van bestemmingsplannen. Deze terughoudendheid voert niet zover dat het bestemmingsplan Rotterdamsebaan, waarin het onteigende is bestemd voor 'verkeerhoofdverkeersweg', niet mag worden weggedacht. Dit ligt, aldus de rechtbank, echter anders voor wat betreft het daaraan voorafgaande bestemmingsplan Binckhorst, waarin ook al rekening werd gehouden met die verkeersvoorziening. Dit is echter voor de rechtbank onvoldoende voor eliminatie van dat plan. Redengevend daarvoor acht de rechtbank dat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan Binckhorst er nog onvoldoende concreet was uitgedacht hoe het tracé voor de Rotterdamsebaan ter plaatse van het onteigende eruit zou komen te zien. Volgens de rechtbank kon ter plaatse van het onteigende voor wat betreft het tracé van de Rotterdamsebaan pas bij de vaststelling van het bestemmingsplan Rotterdamsebaan worden gesproken van een voldoende concreet plan waarvoor is onteigend. Bij het voorgaande weegt de rechtbank mee dat de bestemming die in beide bestemmingsplannen hetzelfde is gebleven slechts een klein gedeelte van het onteigende betreft en dat het overgrote deel in de twee bestemmingsplannen verschillende bestemmingen heeft gekregen. Dit betekent, aldus de rechtbank, dat bij het vaststellen van het bestemmingsplan Binckhorst, bij de invulling van het overige (grootste) deel van het onteigende perceel kennelijk nog meerdere planologische afwegingen mogelijk waren. Om voormelde redenen kwalificeert dat bestemmingsplan niet als een concreet plan in de zin van artikel 40c OW, maar als een plan dat zijn normale rol in de ruimtelijke ordening heeft vervuld. Het plan Binckhorst kan daarom niet worden geëlimineerd op grond van artikel 40c OW.⁶⁰

3.2.3 Eliminatie ex artikel 40c Ow (overheidswerk)

Bij de toepassing van artikel 40c heeft te gelden dat als een werk niet door de eigenaar zelf maar door een derde wordt uitgevoerd, de vraag speelt of het werk wordt uitgevoerd voor rekening en risico van een overheidslichaam. Alleen in het laatste geval gaat óók in die situatie de eliminatieregel op.⁶¹ In de kwestie Hedwigepolder voerde de onteigende aan dat het werk waarvoor werd onteigend niet kon worden geëlimineerd, omdat het geen overheidswerk is. Reden daarvoor was dat de Vlaamse Waterweg N.V. verantwoordelijk zou worden voor de uitvoering van het project. De N.V. is geen overheidsrechtspersoon als bedoeld in artikel 2:1 lid 1 en 2 BW en kan daar, aldus de onteigende, ook niet mee gelijkgesteld worden. Verder wordt, aldus de onteigende, ook het werk niet voor rekening en risico van de Nederlandse overheid uitgevoerd. De rechtbank gaat niet mee in het betoog van de onteigende. De rechtbank overweegt daartoe dat in strikte zin niet wordt voldaan aan de door de Hoge Raad gestelde eisen omdat de Vlaamse Waterweg N.V. geen vennootschap naar Nederlands recht in de zin van artikel 2:1 lid 1 BW is. De bijzondere omstandigheden van dit geval maken echter dat de rechtbank van oordeel is dat desondanks is voldaan aan het vereiste van 'overheidswerk'. Redengevend daarvoor acht de rechtbank het volgende. De ontpoldering van de Hedwigepolder is vastgelegd in het Verdrag waarin de verplichtingen van de verdragspartijen zijn vastgelegd. Daarbij is onder meer bepaald dat Nederland en Vlaanderen in onderlinge overeenstemming de gezamenlijke planontwikkeling voor de grensoverschrijdende projecten en werken bepalen. Verder is opgenomen dat Vlaanderen en Nederland ieder een deel van de kosten betalen. De rechtbank kwalificeert dit als een afspraak tussen twee overheden met een taakverdeling.

De rechtbank overweegt verder dat de Vlaamse Waterweg N.V. geen private onderneming is omdat alle aandelen in handen zijn van de Belgische overheid. Het voorgaande brengt mee dat de werken die uitgevoerd worden een bijzondere aard en achtergrond hebben. Daarnaast acht de rechtbank van belang dat de Hoge Raad vanwege die bijzondere aard en achtergrond, aan de wens van de onteigende tot zelfrealisatie voorbij is gegaan. Er is immers sprake van typische overheidswerken die door de aard ervan niet kunnen worden uitgevoerd door een particulier. Bovendien kan het werk alleen met instemming van de Nederlandse Staat gerealiseerd worden en blijft het onteigende, nadat het werk

is uitgevoerd, in handen van de Staat en zijn er geen voordelen die toevallen aan een particulier. Voormelde aspecten in samenhang bezien brengen de rechtbank tot het oordeel dat in dit geval toch sprake is van een overheidswerk dat geëlimineerd moet worden.⁶² Met deze uitspraak voegt de rechtbank een nieuw lid toe aan 'de club' die een beroep toekomt op de eliminatieregels in het onteigeningsrecht, te weten de buitenlandse rechtspersoon waarvan een overheid alle aandelen houdt die het werk uitvoert, waarbij de kosten deels voor rekening komen van de Nederlandse Staat en de eigendom toekomt aan de Nederlandse Staat.

3.2.4 Complexbenadering op grond van de redelijkheid?

In artikel 40d van de onteigeningswet is de egaliseringsregel neergelegd. Dit is een billijkheidscorrectie die borgt dat de waarde van gronden binnen een complex op grond van de daaraan toevallig toegekende bestemming wordt geëgaliseerd. In de kwestie Hedwigepolder stelde de onteigende zich op het standpunt dat de schadeloosstelling in diens zaak op grond van de redelijkheid niet benaderd kon worden alsof sprake zou zijn van een volstrekt normale onteigening. Zulks niet omdat er dan geen recht gedaan zou worden aan de bijzonderheid van de zaak. De onteigende stelt dat er een verband is tussen de ligging en onteigening van de Hedwigepolder en de ontwikkeling van de haven van Antwerpen. Hij stelt dat het Verdrag tussen de Vlaamse Overheid en Nederland is gesloten in het bijzonder belang van de haven van Antwerpen. Daarom zou de onteigende grond meer waard zijn. In de toekomst zal, aldus de onteigende, de haven van Antwerpen verder in de richting van de Hedwigepolder uitbreiden en daarvoor de grond in één of andere vorm nodig hebben. De haven kan aan de rechter Scheldeover niet meer uitbreiden als gevolg van de grens tussen Nederland en België. Uitbreiding aan de linkeroever ligt daarom voor de hand. De onteigende stelt dat zijn overgrootvader de polder destijds heeft gekocht met dat voordeel voor ogen. Een hogere waarde zou daarom geïndiceerd zijn.

De rechtbank gaat aan dit algemene beroep op de redelijkheid van de onteigende voorbij. Volgens de rechtbank kan in beginsel op grond van de redelijkheid niet in het algemeen voor de onteigende een andere interpretatie van de onteigeningswet gelden. Daarbij overweegt de rechtbank ten overvloede nog dat het Verdrag van 2005 drie doelen kent (veiligheid, toegankelijkheid en natuurlijkheid) en dus een grotere reikwijdte heeft dan alleen de toegankelijkheid van de haven van Antwerpen. De haven van Antwerpen profiteert aldus de rechtbank alleen indirect en niet direct. Weliswaar is aannemelijk dat de haven van Antwerpen baat heeft bij de uitvoering van het Verdrag, waartoe dus onder meer behoort de ontpoldering van de Hedwigepolder, maar dat maakt volgens de rechtbank nog niet dat de Hedwigepolder als een geheel is te beschouwen met de haven van Antwerpen en dat het daarom redelijk is een hogere schadeloosstelling vast te stellen. Bovendien is gesteld noch gebleken dat er een min of meer concreet uitbreidingsplan is van de haven van Antwerpen en dat de Hedwigepolder daarin een rol speelt. De landsgrens zou daar ook een obstakel voor zijn. De rechtbank meent dan ook dat er geen sprake is van een complex of een op de redelijkheid te stoelen complexbenadering.⁶³

3.2.5 Wederbeleggingskosten: redelijk belang?

Volgens vaste rechtspraak kan een onteigende aanspraak maken op vergoeding van de kosten van aankoop van vervangende onroerende zaken indien hij het onteigende als bedrijfsmiddel aanhield of indien hij het onteigende aanhield als duurzame belegging en zijn redelijk belang herbelegging in onroerende zaken vordert. De eerste vraag is aldus: is sprake van een duurzame belegging? In een zaak na verwijzing had het Hof Arnhem-Leeuwarden te oordelen over deze vraag. De Hoge Raad had in betreffende zaak het vonnis van de rechtbank vernietigd omdat de rechtbank had moeten onderzoeken of de onteigende het onteigende als duurzame belegging aanhield en zo ja, of het redelijke belang van Vabeog herbelegging in onroerende zaken vorderde. De onteigende stelde dat in dat verband deskundigen benoemd zouden moeten worden. Het hof volgt dit niet en oordeelt dat er niet in elk geval nog deskundigenonderzoek moest worden gedaan. Het hof kan sommige zaken ook zelf beoordelen. Op grond van de feiten komt het hof tot het oordeel dat er wel sprake is van een belegging maar dat het, de onteigening weggedacht, in de rede ligt dat de onteigende, ook al is die belegger, de percelen zou

hebben verkocht omdat zij de door haar beoogde bedrijfsbestemming daarop niet kon realiseren. Onder die omstandigheden is er volgens het hof geen grond voor het oordeel dat de onteigende niet volledig schadeloos wordt gesteld als zij geen kosten van wederaankoop vergoed krijgt. Dit brengt het hof tot het oordeel dat uit de onteigening geen redelijk belang voortkomt dat vergoeding van kosten van wederaankoop vordert. Wel belegger dus, maar geen redelijk belang bij wederbelegging omdat zonder onteigening het goed (ook) van eigenaar was gewisseld.⁶⁴

3.2.6 Wederbeleggingskosten en gebrek aan informatie

In een kwestie die de Rechtbank Limburg in maart 2020 behandelde, hadden deskundigen getracht een onderzoek te doen naar de onroerendgoedportefeuille van de onteigende met het oog op de vraag of een vergoeding voor wederbeleggingskosten aangewezen was. De onteigende weigerde echter informatie te verstrekken. Deskundigen konden wel vaststellen dat sprake is van een meer omvattende onroerendgoedportefeuille en dat bestanddelen daarvan ook worden verhandeld. De rechtbank overweegt dat het haar ambtshalve bekend is dat de onteigende direct of indirect (via gelieerde vennootschappen) in ieder geval op meer plaatsen in de provincie onroerend goed aanhoudt en dat dit mede een commerciële strekking heeft. Wat van dat alles ook moge zijn, de rechtbank kan de zaak niet goed overzien en oordeelt dat door eigen toedoen van de onteigende er maar beperkte informatie voorhanden is en dat hetgeen wel bekend is, niet wijst in de richting van een duurzame belegging in de zin van de jurisprudentie van de Hoge Raad. Onder die omstandigheden kan de rechtbank aldus in het vonnis niet anders dan tot de conclusie komen dat er geen gronden aanwijsbaar zijn om te komen tot vaststelling van schadeloosstelling voor wederbeleggingskosten.⁶⁵

3.2.7 Wederbeleggingskosten en een atypisch belegging

In een door de Rechtbank Rotterdam op 11 november 2016 beslechte zaak bleek de rechtbank niet dat de onteigende het onteigende aanhield als duurzame belegging. Daarmee zou het pleit beslecht kunnen zijn. De rechtbank laat het daar echter niet bij. De rechtbank overweegt dat er niet alleen om die reden geen plaats is voor vergoeding van wederbeleggingskosten, maar ook omdat een redelijk belang geen herbelegging in onroerende zaken vordert. Waarom niet? Omdat de onteigende volgens de rechtbank hoofdzakelijk is aan te merken als belegger in stedelijk onroerend goed en niet als belegger in gronden waar het in deze zaak om gaat.⁶⁶

3.2.8 Wederbelegging of reconstructie

Is er zoiets als een soort hybride situatie denkbaar waarin deels sprake is van een aanspraak op vergoeding van kosten voor wederbelegging en deels van reconstructieschade? Ja, zegt de Rechtbank Zeeland West-Brabant in een vonnis van 15 april 2020 in de zaak rond de Hedwigepolder. Volgens de deskundigen kon in de betreffende onteigening niet onverkort een van beide berekeningsmethoden (wederbelegging of reconstructie) worden toegepast. Waarom niet? Omdat enerzijds de Hedwigepolder niet strikt bedrijfsmatig werd geëxploiteerd en anderzijds evenmin sprake was van louter een belegging. Daarom hadden de deskundigen de middenweg gekozen, die zij hebben aangeduid als een 'hybride vorm'. U ziet: ook het onteigeningsrecht ontkomt niet aan transitie. Deskundigen hebben gezocht naar een mengvorm, waarbij zij zijn uitgegaan van de beschikbaarheid in de markt. Zij hebben beoordeeld wat een redelijk handelend eigenaar in een vergelijkbare positie zou doen. De rechtbank oordeelt dat deze benadering van deskundigen kan worden gevolgd. Volgens de rechtbank is het gegeven de bijzondere situatie redelijk een middenweg te kiezen die zo dicht mogelijk bij de feitelijke oude situatie ligt: een deel was privé gebruik en een deel belegging. De stelling van de onteigenaar dat naast de werkelijke waarde alleen wederbeleggingskosten in aanmerking komen, slaagt daarom niet.⁶⁷

3.2.9 Onwinbare en winbare bodembestanddelen

Het onteigende kan een hogere waarde hebben doordat er bruikbare bodembestanddelen aanwezig

zijn. Dit kunnen winbare of onwinbare bodembestanddelen zijn. Winbare bodembestanddelen zijn bodembestanddelen die ook door de eigenaar, de onteigening weggedacht, zouden kunnen en mogen worden gewonnen. Onwinbare bodembestanddelen zijn bodembestanddelen die alle in het kader van het werk waarvoor onteigend wordt, kunnen worden gewonnen.

3.2.9.1 Onwinbare bodembestanddelen en rente vrijkomend kapitaal

Indien bij onteigening bodembestanddelen vrijkomen die zonder onteigening niet vrijkomen en voor de onteigenaar een voordeel opleveren bij de uitvoering van het werk, dan is de hoofdregel dat dit voordeel bij helfte met de onteigende gedeeld moet worden. Het feit dat het voordeel vrijkomt door het werk wordt dus niet geëlimineerd op grond van artikel 40c Ow. De ratio hiervoor is gelegen in de redelijkheid en billijkheid. De Rechtbank Zeeland-West Brabant overweegt in haar vonnis van 15 april 2020 aangaande de Hedwigepolder dat deze grondslag rechtvaardigt dat een onteigende met deze vergoeding in een betere vermogenspositie komt dan zonder onteigening het geval zou zijn geweest. In het verlengde van dit oordeel, vonnist de rechtbank dat deze grondslag ook rechtvaardigt dat een eventueel inkomensvoordeel in de vorm van rente-inkomsten over de vergoeding voor vrijkomende bodembestanddelen aan de onteigende wordt gelaten. Het zou, aldus de rechtbank, onredelijk zijn indien de onteigende de (rente over de) vergoeding wegens bijzondere geschiktheid moet verrekenen met de rente over de financiering, terwijl de Staat 'vrijelijk' over zijn deel van die vergoeding kan beschikken.⁶⁸

3.2.9.2 Winbare bodembestanddelen; winst delen bij helfte of niet?

In een zaak waarin de Hoge Raad op 1 oktober 2020 arrest wees stelde de onteigende dat de rechtbank ten onrechte (het ging om winbare bodembestanddelen) het standpunt had ingenomen dat de nettowinst bij helfte zou moeten worden verdeeld. De Hoge Raad oordeelt daarover dat bij het bepalen van de waarde van de onteigende zaak moet worden uitgegaan van de prijs, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije commerciële verkeer tussen de onteigende als redelijk handelend verkoper en de onteigenaar als redelijk handelend koper. Indien er winbare bodembestanddelen aanwezig zijn, is de rechter, aldus de Hoge Raad, in beginsel vrij in haar keuze voor de te hanteren waarderingsmethode en kan deze ook een combinatie van waarderingsmethodes hanteren. Bij winbare bodembestanddelen geldt echter – anders dan bij onwinbare bodembestanddelen – niet als uitgangspunt dat de vergoeding voor deze bodembestanddelen moet worden gesteld op de helft van het voordeel dat de onteigenaar door de aanwezigheid van de bodembestanddelen heeft, aldus de Hoge Raad. De waardering hangt af van de waarderingsmethode die de rechtbank hanteert en of daarbij een afzonderlijke vergoeding voor winbare bodembestanddelen wordt bepaald. Als zo'n afzonderlijke vergoeding wordt bepaald, hangt het af van de omstandigheden van het geval op welk gedeelte van het hiervoor genoemde voordeel de vergoeding voor winbare bodembestanddelen moet worden gesteld.⁶⁹ De Hoge Raad overweegt vervolgens dat, ook als de rechtbank tot uitgangspunt zou hebben genomen dat de vergoeding voor winbare bodembestanddelen moet worden gesteld op de helft van het voordeel dat de onteigenaar heeft door de aanwezigheid daarvan, dit in de gegeven omstandigheden niet tot cassatie kan leiden. De reden daarvoor is dat de rechter tot uitgangspunt had genomen dat de onteigende recht heeft op volledige schadeloosstelling en dat de meerwaarde wegens winbare bodembestanddelen moet worden vergoed. Daarbij heeft de rechtbank beoordeeld of aanleiding bestond voor een andere verdeling dan bij helfte. De rechtbank is tot het oordeel gekomen dat de omstandigheden van het geval geen andere verdeling rechtvaardigen. Daarbij heeft de rechtbank overwogen dat de onzekerheid en het tijdsverloop waarmee de exploitatie voor de onteigenaar gepaard gaan, zijn verdisconteerd in de exploitatiebegroting waarin rekenrentes voor die risico's worden gehanteerd. Uit deze op de omstandigheden van het geval toegesneden motivering van de rechtbank volgt, aldus de Hoge Raad, dat de rechtbank ook bij toepassing van de juiste maatstaf, tot een verdeling bij helfte zou zijn gekomen. Foute redenering wellicht, maar juiste uitkomst.⁷⁰

3.2.9.3 Waardering onwinbare bodembestanddelen

In het vonnis van 15 april 2020, zet de Rechtbank Zeeland-West-Brabant mooi uiteen op welke wijze de vergoeding voor onwinbare bodembestanddelen moet worden berekend.⁷¹ De rechtbank stelt vast 1) dat onwinbare bodembestanddelen, bodembestanddelen kunnen betreffen die door de onteigenaar te gelde kunnen worden gemaakt dan wel door de onteigenaar in het werk of elders kunnen worden hergebruikt. De rechtbank stelt vast 2) dat als het gaat om bodembestanddelen die te gelde kunnen worden gemaakt, de waarde kan worden gelijkgesteld aan het voordeel waarop een willekeurige eigenaar mag rekenen die de bodembestanddelen wil en mag uitgraven en op economisch verantwoorde wijze zou exploiteren, gelet op de verkoopprijzen en de kosten van het winnen. Als het gaat om bodembestanddelen die de onteigenaar kan hergebruiken, kan de waarde, aldus de rechtbank, 3) worden gelijkgesteld aan het voordeel dat de onteigenaar kan realiseren in de vorm van een besparing van de kosten van aankoop en transport. Uitgangspunt is vervolgens aldus de rechtbank 4) dat de helft van dat voordeel dat voor de onteigenaar voortvloeit uit de aanwezigheid van die bodembestanddelen toekomt aan de onteigende. 5) Dit voordeel is gemaximeerd op de marktwaarde van de bodembestanddelen. Bij het bepalen van het voordeel voor de onteigenaar moet 6) rekening worden gehouden met de kosten die een redelijk exploitant moet maken voor het winnen van die bodembestanddelen uit de onteigende gronden, rekening houdend met de door de onteigenaar voorgestane wijze van uitvoering van het werk inclusief de planning en fasering daarvan. De wijze van uitvoering van de winning in het werk door de onteigenaar is aldus niet zonder meer bepalend. Het wordt niet met zoveel woorden overwogen door de rechtbank, maar dit laatste is het gevolg van artikel 40c Ow. Dat geldt ook voor het laatste deel van de opsomming van de rechtbank inhoudende dat (7) bij het bepalen van de kosten van winning bovendien geen rekening mag worden gehouden met kosten die geen betrekking hebben op het winnen van de bodembestanddelen, maar slechts op de uitvoering van het werk waarvoor wordt onteigend.

3.2.9.4 Berekening voordeel onwinbare bodembestanddelen in relatie tot de omvang van het werk

De Rechtbank Zeeland-West-Brabant hanteert in diens vonnis van 15 april 2020 het uitgangspunt dat niet in alle gevallen de omvang van het werk bepalend is voor de berekening van het voordeel.⁷² Dit hangt samen met het feit dat sprake is van een billijkheidscorrectie en de wijze waarop winning in een commerciële setting zou plaatsvinden, aldus de Rechtbank Zeeland-West-Brabant. In dat kader overweegt de rechtbank in de zaak rond de Hedwigepolder dat het onteigende een gebied betreft van uitzonderlijk grote omvang met één eigenaar. Dit gebied is te onderscheiden in deelgebieden binnen het onteigende waarin de aanwezigheid van bodembestanddelen verschilt. De rechtbank overweegt dat, als sprake zou zijn van verschillende eigenaren, de waardeverschillen ten gevolge van de aanwezigheid van bodembestanddelen niet worden geëlimineerd, omdat het gaat om waardeverschillen die niet samenhangen met de aan de gronden gegeven bestemmingen. Volgens de rechtbank zouden in het normale economisch verkeer redelijk handelende kopers en verkopers bij de bepaling van de koopprijs van het gehele gebied rekening houden met de bijzondere kenmerken van ieder deelgebied, waaronder de aanwezigheid van bruikbare bodembestanddelen. De rechtbank acht het tegen deze achtergrond redelijk om per deelgebied na te gaan of de vrijkomende bodembestanddelen een voordeel opleveren. Het niet onderscheiden in deelgebieden op grond van ieders bijzondere hoedanigheid zou volgens de rechtbank namelijk leiden tot een toerekenen van kosten op het te berekenen voordeel op een wijze die onevenredig ten goede zou komen aan de Staat. Alleen de Staat zou bij een berekening gestoeld op de totale ontgraving bezien als een complex, profiteren van het feit dat hij door de aanwezigheid van de bodembestanddelen het werk kan realiseren tegen lagere kosten. Dit zou aldus geen recht doen aan het beginsel dat – ondanks de eliminatie van het werk waarvoor wordt onteigend – waardevermeerdering op grond van door dat werk vrijkomende bodembestanddelen ook ten goede moeten komen aan de onteigende.

3.2.9.5 Onwinbare bodembestanddelen: berekenen voordeel en daarbij in acht te nemen kosten

In de zaak rond de Hedwigepolder had de onteigende gesteld dat alleen de kosten die ten behoeve van de winning van de bodembestanddelen worden gemaakt in mindering kunnen strekken op de opbrengst van de bodembestanddelen bij de berekening van het voordeel. Dit standpunt is aldus de rechtbank niet juist. Alle kosten moeten worden meegenomen (dus ook kosten van landschappelijke inpassing als dat bij commerciële winning een kostenpost is). Alleen die kosten die uitsluitend met de uitvoering van het werk te maken hebben en geen verband houden met de winning van de bodembestanddelen kunnen buiten beschouwing blijven. Dat de met het winnen te maken kosten tevens kosten zijn ten behoeve van de uitvoering van het werk, leidt dus niet in het algemeen tot eliminatie van die kosten. Dat is alleen zo als de kosten bij de uitvoering van het werk wel worden gemaakt en bij een commerciële winning niet.⁷³

Op het voorgaande past de rechtbank een – voor ons niet goed te begrijpen – nuancering toe. Kosten verbonden aan de aankoop tegen agrarische waarde en verbonden aan pachtvrij maken zouden niet in de berekening van het voordeel als kostenpost opgenomen mogen worden. Naar het ons voorkomt zijn dit wel degelijk op te nemen kostenposten. De onteigende komt niets tekort als deze kosten worden meegenomen. Immers de onteigende krijgt de werkelijk waarde (al dan niet in verpachte staat) en de pachter krijgt een vergoeding en daarmee is dat deel van de schade volledig gedekt. Daarboven op komt dan nog een deel van het voordeel. Waarom je bij het berekenen van dat voordeel de kosten die een commerciële winner moet maken om tot winning te komen, waaronder de aankoopkosten en de kosten voor het pachtvrij maken, niet zou meenemen vermogen wij niet in te zien.

3.2.9.6 Winbare en onwinbare bodembestanddelen; recapitulatie

Het voorgaande betekent in onze visie kort en goed het volgende:

Winbaar

1) Bij winbare bodembestanddelen vindt geen deling plaats tussen de onteigenaar en de eigenaar op grond van een billijkheidscorrectie.

Onwinbaar

2) Bij onwinbare bodembestanddelen vindt een deling plaats tussen onteigenaar en eigenaar op grond van een billijkheidscorrectie van het door de onteigenaar genoten voordeel.

3) De fysieke vorm/omvang van het werk is het uitgangspunt van de berekening van het voordeel (lees: als men tot 15 meter wint terwijl bij een commerciële winning tot 30 meter gewonnen zou worden, vormt 15 meter het uitgangspunt). Dit ligt anders indien door de omvang het voordeel alleen aan de onteigenaar zou toevallen en zulks onredelijk zou zijn.

4) Bij de berekening van kosten verbonden aan de uitvoering van de winning gegeven de fysieke omvang van het werk blijven specifieke kenmerken verbonden aan louter het werk (lees: de gekozen wijze van winning en/of specifieke aan het werk verbonden kosten), buiten beschouwing. Bezien moet worden of een redelijk handelende exploitant zou winnen, zou verkopen en/of hij hetgeen is gewonnen zou aanwenden in het te realiseren werk waarvoor onteigend wordt.

5) Het voordeel dat ontstaat door een commerciële uitvoering van de winning binnen de fysieke kaders van het werk, vormt de grondslag voor een verdeling bij helfte.

6) Als die helft van het voordeel hoger is dan de waarde van de bodembestanddelen bij verkoop daarvan, vormt het laatste het maximum. Dit zal zich met name voordoen als er een groot voordeel optreedt in het werk doordat de bodembestanddelen daarin kunnen worden gebruikt en dit voordeel (besparing op transport en aankoop) de marktwaarde van de bodembestanddelen overstijgt.

3.2.10 Bijzonder geschikt voor het werk of niet?

In haar vonnis van 15 april 2020 inzake de Hedwigepolder moest de rechtbank zich onder meer buigen over de vraag of het onteigende een bijzondere geschiktheid bezit die leidt tot een meerwaarde. De onteigende stelde dat de polder bij instroming van het water van de Westerschelde door de ligging bijzonder geschikt zal zijn als baggerspeciebergings. De rechtbank constateert daaromtrent voor zover de polder geschikt zou zijn voor baggerspeciebergings, dat een eigenschap is die ontstaat als gevolg van de ontpoldering. Pas dan kan het water van de Westerschelde de – voormalige – polder met het getij in- en uitstromen. De polder zoals die is voor de onteigening en voor uitvoering van het werk bezit die eigenschap niet, aldus de rechtbank. De rechtbank constateert vervolgens dat het doel van de onteigening niet is gelegen in het aanleggen van een baggerspeciebergings. Voor zover al ten gevolge van de ontpoldering in de toekomst op kosten van het baggeren van de Westerschelde kan worden bespaard, maakt dit gevolg de polder niet geschikter voor het bereiken van het beoogde doel van de ontpoldering, herstel van de natuur. Aldus bezien is er naar het oordeel van de rechtbank geen sprake van een bijzondere geschiktheid die moet leiden tot een hoger waarde.⁷⁴ Daarmee onderstreept de rechtbank dat een vergoeding voor bijzondere geschiktheid alleen aan de orde kan zijn als deze geschiktheid in het teken staat van het doel waarvoor onteigend wordt.

3.2.11 Is er na huurkapitalisatie nog ruimte voor inkomensschade?

Als deskundigen de huurwaardekapitalisatiemethode toepassen om de waarde van het onteigende te bepalen, is er dan nog ruimte voor inkomensschade wegens gemiste huuropbrengsten? Onder omstandigheden wel, zo volgt uit het vonnis van de Rechtbank Den Haag van 29 juli 2020. De berekening was in de betreffende zaak gestoeld op een lagere (marktconforme) huur dan de betaalde huur. De rechtbank oordeelt dat het wegvallen van de hogere dan de marktconforme huur, naast de waardering van het onteigende, een voordeel is dat de onteigende als gevolg van de onteigening mist. Dit gemiste voordeel komt aldus de rechtbank in aanmerking voor vergoeding als inkomensschade.⁷⁵

3.2.12 Derven voordeel (bestaand voordeel dat door onteigening vervalt)

Het onteigeningsrecht kent in beginsel geen aanspraak op vergoeding van te derven voordeel uit een ten tijde van de onteigening niet bestaande, mogelijkerwijze zonder onteigening later aan te vangen exploitatie. Echter, volgens vaste jurisprudentie van de Hoge Raad is er ruimte voor vergoeding van te derven toekomstige voordelen indien ten tijde van de onteigening het onteigende een bepaalde exploitatie-bestemming heeft en op dat moment ook voldoende aannemelijk is dat die bestemming zonder de onteigening zou zijn verwezenlijkt en voordeel zou hebben opgeleverd.⁷⁶ De vraag of aanspraak bestond op een dergelijk voordeel komt aan de orde in een vonnis van de Rechtbank Den Haag van 29 juli 2020.⁷⁷ Het ging daar om bouwplannen die door de onteigening en het plan daarvoor, geen doorgang zouden kunnen vinden. De rechtbank onderzoekt in dat kader of er zonder de onteigening, en zonder het plan voor het werk, zou kunnen worden gebouwd en concludeert dat dit niet het geval is. Zulks omdat na eliminatie van het bestemmingsplan dat het werk mogelijk maakt, er een verkeersbestemming resteert. Anders gezegd: zonder onteigening had er ook niet kunnen worden gebouwd. Aldus is er geen ruimte voor gemist exploitatievoordeel.

3.2.13 Transitievergoeding

Alle schade die een direct en noodzakelijk gevolg is van onteigening komt in beginsel voor vergoeding in aanmerking. Dus ook als ten gevolge van de onteigening een ontslag- of transitievergoeding moet worden betaald. Dit wordt bevestigd door de hiervoor genoemde uitspraak van de Rechtbank Den Haag van 29 juli 2020.

3.2.14 Na onteigening doorlopende verplichting (franchise fee) en overmacht



In de door de rechtbank op 29 juli 2020 berechte kwestie stelt de onteigende dat er een doorlopende verplichting is tot betaling van een franchise fee. De fee zou ondanks de onteigening en de sluiting van het onteigende doorlopen tot het einde van 2022. De rechtbank volgt de onteigende niet in deze stelling. Zulks omdat uit de overeenkomst volgens de rechtbank volgt dat een fee moet worden betaald op basis van de gerealiseerde omzet gedurende het daadwerkelijk aantal weken dat de bouwmarkt geopend is geweest. Na de onteigening is aldus geen franchise fee meer verschuldigd. Verder overweegt de rechtbank dat de onteigende zich jegens de franchisegever op het standpunt kan stellen dat, nu de bouwmarkt als gevolg van de onteigening, dus op grond van overmacht moet sluiten, er geen franchise fee verschuldigd is omdat de jaaromzet na onteigening nihil is.⁷⁸

3.2.15 Voortgezet gebruik

Onder omstandigheden kan een tijdig gedaan of aanvaard aanbod tot voortgezet gebruik schadebeperkend werken. Het moet de onteigende dan echter wel duidelijk zijn dat het aanbod aldus is bedoeld, zo kan worden afgeleid uit het vonnis van de Rechtbank Den Haag van 29 juli 2020. Als dat niet het geval is, komt aan het voortgezet gebruik geen schadebeperkende werking toe. De rechtbank overweegt in dat kader: 'Naar het oordeel is het aanbod van de gemeente inzake het voortgezet gebruik zo geformuleerd dat het niet anders kon worden opgevat door BG Retail dan dat het echt een gebruik om niet was en dat het (mogelijke) voordeel dat geen vergoeding voor het voortgezet gebruik hoefde te worden betaald, ook echt een voordeel was, welk voordeel dus niet later met de schadeloosstelling zou worden verrekend'.⁷⁹

3.2.16 Waardevermindering overblijvende ten gevolge van hinder afkomstig van het werk buiten het onteigende

Waardevermindering van hetgeen niet wordt onteigend komt voor vergoeding in aanmerking indien die waardevermindering het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van het verlies van het onteigende goed is (artikel 41 OW). Daaronder is niet slechts te begrijpen de waardevermindering van het niet onteigende als gevolg van de ontneming van de eigendom van een deel van het goed, doch tevens de waardevermindering die het overblijvende ondergaat als gevolg van hetgeen in het kader van het werk waarvoor onteigend wordt op het onteigende zal worden aangelegd en van het gebruik daarvan overeenkomstig het doel waartoe het werk strekt.⁸⁰ Ook hinder afkomstig van het werk dat wordt aangelegd op hetgeen niet in de onteigening is betrokken, kan in dat kader onder omstandigheden een direct en noodzakelijk gevolg zijn van de onteigening. Dat is het geval indien er in de praktijk geen onderscheid is te maken tussen de hinder op het onteigende en de grond die er juist naast is gelegen.⁸¹

In een zaak die speelde bij de Rechtbank Gelderland kwam de vraag aan de orde of de betreffende situatie zich voordeed of niet. De onteigenaar meende van niet omdat de (geluids)hinder die op het tracé veroorzaakt werd objectief-technisch gezien kon worden gesplitst in geluidshinder veroorzaakt op het tracégedeelte op het onteigende enerzijds en geluidshinder veroorzaakt op de tracégedeelten buiten het onteigende anderzijds. Daar gaat het echter volgens de rechtbank niet om. De rechtbank overweegt dat in de jurisprudentie van de Hoge Raad geen steun te vinden is voor de opvatting dat, in het geval de geluidshinder die op het onteigende wordt ondervonden daadwerkelijk kan worden gesplitst in hinder afkomstig van verkeer rijdend op het weggedeelte op het onteigende en hinder afkomstig van verkeer rijdend op de weggedeeltes buiten het onteigende, de schade vanwege de hinder buiten het onteigende geen onteigeningsgevolg is. De rechtbank legt de jurisprudentie van de Hoge Raad zo uit dat het er niet om gaat of de op het tracé veroorzaakte geluidshinder objectief-technisch gezien gesplitst kan worden. Doorslaggevend is volgens de rechtbank dat het gebruik van het tracé op het onteigende (en de daardoor veroorzaakte geluidshinder) niet los kan worden gezien van het gebruik van het tracé naar en van het onteigende (en de daardoor veroorzaakte geluidshinder).⁸² Anders gezegd: het gaat er niet om of de hinder is te splitsen, maar of er een splitsing kan worden aangebracht tussen het gebruik van het

onteigende en de naastgelegen gronden.

3.2.17 Voordeelsverrekening door pachtbeëindiging

Als de onteigenaar met de pachter een overeenkomst sluit en de pachter op grond daarvan bereid zal zijn om de pacht op ook het overblijvende te beëindigen, dan heeft dat invloed op de schadeloosstelling voor de eigenaar. Dit blijkt uit een vonnis van de Rechtbank Limburg van 25 maart 2020. De rechtbank oordeelt dat de (mogelijkheid tot) pachtbeëindiging op het overblijvende in de betreffende zaak een gevolg is van de onteigening en dat daardoor de mogelijkheid ontstaat om desgewenst het overblijvende te verkopen vrij van pacht. Dat betekent dat de onteigende na onteigening over de mogelijkheid is komen te beschikken vrij van pacht te verkopen, wat betekent dat als gevolg van de onteigening de (verkoop)waarde van het overblijvende in waarde is gestegen. Deze waardevermeerdering van het overblijvende moet worden verrekend met de waardevermindering van het overblijvende, aldus de rechtbank.⁸³

3.2.18 Integrerend bestanddeel leefwijze

Onder omstandigheden kan een onteigende er aanspraak op maken dat hij na de onteigening zijn leefwijze op dezelfde manier voort kan zetten als daarvoor, ook als dat bijvoorbeeld ertoe leidt dat de onteigende van een twee-onder-een-kap moet verhuizen naar een vrijstaande woning om diens hobby uit te oefenen. Voorwaardelijk daarvoor is dat de hobby zodanig onderdeel vormt van de leefwijze van de onteigende dat dit is aan te merken als een geïntegreerd onderdeel van diens leven. De onteigende die meende in een zaak die diende bij de Rechtbank Gelderland zich op dit leerstuk te kunnen beroepen vanwege de hobby (tuinieren en paardrijden) kwam bedrogen uit. Waarom? De onteigende had al voor de peildatum een vervangend pand gekocht en kon niet aantonen dat dit niet overeenkwam met een reeds bestaande bedoeling om te verhuizen. De rechtbank overweegt verder dat als aan het te koop zetten niet de conclusie zou worden verbonden dat de onteigende de intentie had om te verhuizen, er voor dat geval onvoldoende feiten en omstandigheden zijn gesteld om te onderbouwen dat de benodigde reconstructie van het woongenot alleen zou kunnen worden bereikt door een verhuizing naar een woning met een zelfde woongenot. Volgens de rechtbank zijn de effecten van deze onteigening in het betreffende geval niet zodanig dat een redelijk handelend eigenaar zich daardoor genooddakt zou zien om te verhuizen. De aantasting van het woongenot ontleend aan het tuinieren en aan het beoefenen van de paardensport is niet zodanig ernstig dat een redelijk handelend eigenaar alleen daarom zou besluiten om te verhuizen naar een andere woning om datzelfde woongenot te bereiken, aldus de rechtbank.⁸⁴

Over hetzelfde vraagstuk als hiervoor omschreven, kreeg ook de Rechtbank Zeeland-West-Brabant te oordelen in de zaak over de Hedwigepolder. De rechtbank oordeelt in die zaak dat in geval van onteigening van een door de onteigende bewoonde woning met toebehoren, de schadeloosstelling de eigenaar in de gelegenheid moet stellen om zich een woongenot te verwerven dat gelijkwaardig is aan het woongenot dat voor hem aan de onteigende woning was verbonden. Daarbij moeten de levenswijze en persoonlijke omstandigheden van de onteigende in aanmerking worden genomen. De vraag wat een gelijkwaardig woongenot is dient op zakelijke basis en naar objectieve maatstaven te worden beantwoord, waarbij affectieve factoren buiten beschouwing worden gelaten. De rechtbank oordeelt dat, gelegd langs deze maatstaf, het kunnen recreëren in een groot eigen gebied en het voor een deel zelf toezicht uitoefenen op het gebruik van de landbouwgronden niet als integrerend bestanddeel van de levenswijze van de onteigende kunnen worden aangemerkt. Weliswaar is het onteigende al generaties lang in eigendom van de familie van de onteigende zodat de onteigening zeer ingrijpend is. Dit betreft echter volgens de rechtbank een subjectieve emotie van de onteigende die geen aanleiding kan geven tot een recht op schadeloosstelling op de grondslag van integrale vervanging van de gehele Hedwigepolder.⁸⁵ De onteigende moet met minder genoegen nemen. De rechtbank oordeelt dat uit de aard en omvang van de faciliteiten die de onteigende in de Hedwigepolder had voor het uitoefenen van de polosport, de daarmee gemoeide investeringen en exploitatiekosten en de intensiteit en het

(wedstrijd-)niveau waarmee de onteigende en zijn gezin deze sport beoefenen, genoegzaam blijkt dat de uitoefening van deze sport een integrerend bestanddeel van de leefwijze van de onteigende en zijn gezin uitmaakt. Daarbij vormde het woongenot van de (tweede) woning van de onteigende in de polder een onderdeel van deze leefwijze. Dit rechtvaardigt naar zakelijke en objectieve maatstaven dat de onteigende (financieel) in staat wordt gesteld om elders deze 'leefwijze' voort te zetten en daartoe weer – zoveel mogelijk op één locatie – over de daarvoor benodigde faciliteiten te beschikken (waaronder een woning, gastenverblijf, stallen, twee polovelden en overige paardenweiden).⁸⁶

3.2.19 Verpacht of niet verpacht

Als de pachter deels is vertrokken nadat deze met de onteigenaar overeenstemming heeft bereikt, betekent dat dan dat in de onteigening uitgegaan moet worden van een situatie waarin er geen sprake is van pacht? De Rechtbank Limburg oordeelt dat dit niet altijd het geval is. De rechter oordeelt dat de pachter de gepachte agrarische gronden is blijven gebruiken en dat alleen het feitelijk gebruik voor de bedrijfsuitoefening van de hoeve en de bedrijfsopstallen vóór de peildatum is beëindigd. Uit de gedeeltelijke beëindiging van het bedrijfsmatig gebruik van het gepachte volgt naar het oordeel van de rechtbank echter niet dat de pachtovereenkomst rechtsgeldig is beëindigd. Daarbij slaat de rechtbank er voorts acht op dat is gebleken dat (i) de pachter de pacht aan de onteigende is blijven voldoen, een groot deel van de agrarische gronden is blijven gebruiken en geen gehoor heeft gegeven aan het verzoek van de onteigende om tot ontruiming over te gaan. Kortom er is aldus de rechtbank op de peildatum nog steeds sprake van een rechtsgeldige pachtovereenkomst zodat de onteigende perceelsgedeelten in verpachte staat moeten worden gewaardeerd in het kader van de begroting van de waarde van het onteigende op de peildatum.⁸⁷

3.2.20 Vergoeding bomen

Bomen zijn niet gelijk te stellen met vrijkomende bodembestanddelen aldus de Rechtbank Limburg. De reden dat voor een afzonderlijke vergoeding voor de bomen geen plaats is, is dat de waarde van de bomen is verdisconteerd in de waarde van het onteigende. Om met Johan C. te spreken: logisch toch?⁸⁸

3.2.21 Door pachter gerealiseerde verbeteringen

Op grond van artikel 7:350 BW heeft een pachter bij het einde van de pacht aanspraak op een naar billijkheid te bepalen vergoeding voor de door de pachter aan het gepachte aangebrachte veranderingen en toevoegingen die een verbetering zijn. Wat betekent dit voor de waardebepaling bij onteigening? De Rechtbank Limburg oordeelt daar in een vonnis van 25 maart 2020 als volgt over. De rechter constateert dat er geen plaats is voor een vergoeding voor de bedrijfsopstallen en verhardingen die door en voor rekening van de pachter op het onteigende zijn gebouwd. Zulks omdat de pachter moet worden gekwalificeerd als de economische eigenaar die bij een beëindiging van de pacht anders dan door de onteigening aanspraak zou kunnen maken op een vergoeding van de waarde van de opstallen met een beroep op zijn melioratierecht.⁸⁹ Of de pachter een vergoeding heeft ontvangen voor de opstallen en verhardingen, is uit het vonnis helaas niet op te maken.

3.2.22 Fosfaatrechten

Uit het hiervoor besproken vonnis van de Rechtbank Limburg is af te leiden dat er geen plaats is voor een schadeloosstelling met betrekking tot de fosfaatrechten. De reden daarvoor is, aldus de rechtbank, dat fosfaatrechten als gevolg van de onteigening niet verloren gaan.⁹⁰

3.2.23 Kosten rechtskundige en deskundige bijstand

Bij het bepalen van de hoogte van de vergoeding van rechtskundige en deskundige bijstand komt aan

de feitenrechter een grote vrijheid toe en bestaat een beperkte motiveringsplicht. Dit brengt mee dat de oordelen daarover erg casuïstisch zijn. Onderstaand is een selectie van elementen die rechters in hun oordeel betrekken.



Indien er meerdere advocaten, waaronder meerdere ervaren advocaten, worden ingezet, kan dit leiden tot onnodig hoge kosten doordat dubbel werk is verricht en dat kan reden zijn voor matiging.⁹¹ Een (te) hoog uurtarief kan reden zijn voor matiging.⁹² Het doet er niet toe dat kosten door een rechtsbijstandsverzekeraar zijn betaald.⁹³ Het feit dat er sprake is van titelbetwisting zonder dat een zienswijze is ingediend bij de Kroon maakt niet dat de kosten gemoeid met de titelbetwisting niet voor vergoeding in aanmerking komen.⁹⁴ De kosten staan niet in verhouding tot de omvang van de uiteindelijk vastgestelde schadeloosstelling en de omvang van de declaratie van de rechtbankdeskundigen.⁹⁵ Het inschakelen van een ander (bijvoorbeeld voor een second opinion) dan de behandelend gespecialiseerd advocaat kan tot matiging leiden.⁹⁶

Voetnoten

1. H.X. Botter en E.W.J. de Groot zijn advocaten en A.C.M. Romme-van de Riet is jurist. Zij zijn allen verbonden aan AKD N.V.
2. <https://www.ad.nl/politiek/schouten-tot-mijn-spijt-zijn-plannen-over-onteigening-van-boeren-gelekt-a5a1a42d/>.
3. <https://www.omroepbrabant.nl/nieuws/3787083/hoe-onteygenen-van-boeren-een-reele-optie-is-geworden-in-de-stikstof-strijd>.
4. <https://www.cda.nl/actueel/nieuws/cda-publiceert-nieuwe-landbouwvisie-perspectief-voor-boeren>.
5. <https://nos.nl/collectie/13861/artikel/2403448-partijen-formatie-naderen-elkaar-over-stikstof-onteygening-niet-meer-taboe-voor-cda>.
6. <https://www.pbl.nl/publicaties/referentiescenarios-natuur>.
7. De toetsingscriteria van de Kroon zijn namelijk grotendeels gecodificeerd in de Omgevingswet.
8. KB 1 september 2020, nr. 2020001611, *Stcrt.* 2020, 48545 (*Groene As*).
9. KB 11 mei 2020, nr. 2002000090, *Stcrt.* 2020, 29700 (*Triangel plan 5*).
10. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
11. KB 23 januari 2020, nr. 2020000142, *Stcrt.* 2020, 7693 (*N489*).
12. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
13. Zie bijvoorbeeld: KB 16 juli 2020, nr. 2020001560, *Stcrt.* 2020, 43795 (*Gebiedsontwikkeling Oostelijke Langstraat*).
14. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
15. KB 23 januari 2020, nr. 2020000115, *Stcrt.* 2020, 2020, nr. 7690 (*rijksweg A1 Apeldoorn*).
16. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
17. KB 1 mei 2020, nr. 2020000906, *Stcrt.* 2020, 27526 (*Westelijke Ontsluiting*).
18. KB 11 mei 2020, nr. 2020000902, *Stcrt.* 2020, 29702 (*Reconstructie N598 De Hut – De Plank*).
19. KB 12 december 2019, nr. 2019002617, *Stcrt.* 2020, 1873 (*Noortveer*).
20. KB 24 april 2020, nr. 2020000819, *Stcrt.* 2020, 26669 (*Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best*).
21. KB 14 september 2020, nr. 2020001868, *Stcrt.* 2020, 51484 (*N831 Veldriel-Alemse Stoep*).
22. KB 21 februari 2020, nr. 2020000383, *Stcrt.* 2020, 14279 (*onteygeningsplan Mijkintbuurt fase 1*).
23. KB 21 februari 2020, nr. 2020000383, *Stcrt.* 2020, 14279 (*onteygeningsplan Mijkintbuurt fase 1*).
24. KB 13 februari 2020, nr. 2020000334, *Stcrt.* 2020, 20891 (*PHS Rijswijk – Delft Zuid*); KB 16 juli 2020, nr. 2020001562, *Stcrt.* 2020, 43801 (*Fietsroute Plus Groningen-Winssum*). De onteigenaar moet – als daar om wordt verzocht – overigens wel nagaan of hij mogelijk vervangende gronden kan aanbieden.
25. KB 20 januari 2020, nr. 2020000094, *Stcrt.* 2020, 7174 (*Gilze en Rijen, N282*).
26. KB 1 september 2020, nr. 2020001611, *Stcrt.* 2020, 48545 (*Groene As*); KB 3 april 2020, *Stcrt.* 2020, 23036 (*De Veldpost*).
27. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
28. KB 21 februari 2020, nr. 2020000384, *Stcrt.* 2020, 14286 (*Terneuzen, Othene Oost*).
29. KB 21 februari 2020, nr. 2020000384, *Stcrt.* 2020, 14286 (*Terneuzen, OtheneOost*).
30. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
31. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
32. Zie bijvoorbeeld: KB van 20 maart 2019, nr. 2019000565, *Stcrt.* 2019, 18374 (*Raambordelen Binnenstad II*).
33. KB 12 december 2019, nr. 2019002617, *Stcrt.* 2020, 1873 (*onteygeningsplan Noortveer*).
34. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (*Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2*).
35. KB 21 november 2017, nr. 2017002002, *Stcrt.* 2018, 196 (*Gennep*); Zie ook: KB 14 mei 2018, nr. 2018000845, *Stcrt.* 2018, 29031

(onteigeningsplan De Bulders).

36. KB 12 december 2019, nr. 2019002617, *Stcrt.* 2020, 1873 (onteigeningsplan Noortveer).
37. KB 3 april 2020, nr. 2020000681, *Stcrt.* 2020, 23033 (Leegveld Deurne en Leegveld Deurne 2).
38. KB 24 april 2020, nr. 2020000819, *Stcrt.* 2020, 26669 (Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best).
39. [Kamerstukken II 2010/11, 32 670, nr. 16.](#)
40. KB 19 maart 2013, nr. 13.000538, *Stcrt.* 2013, 8353 (Het Bildt).
41. KB 23 januari 2020, nr. 2020000137, *Stcrt.* 2020, 9076 (PAS-maatregel Lingegebied en Diefdijk Zuid), KB 14 september 2020, nr. 2020001866, *Stcrt.* 2020, 51215 (Zuidpolder fase 2.1.), KB 1 september 2020, nr. 2020001611, *Stcrt.* 2020, 48545 (Groene As), KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2), KB 3 april 2020, nr. 2020000681, *Stcrt.* 2020, 23033 (Leegveld Deurne en Leegveld Deurne 2).
42. KB 29 oktober 2020, nr. 2020002204, *Stcrt.* 2020, 59180 (Veenweiden Krimpenerwaard 1 en 2).
43. KB 23 januari 2020, nr. 2020000137, *Stcrt.* 2020, 9076 (PAS-maatregel Lingegebied en Diefdijk-Zuid); KB 3 april 2020, nr. 2020000681, *Stcrt.* 2020, 23033 (Leegveld Deurne en Leegveld Deurne-2).
44. ABRvS 29 mei 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:1603.](#)
45. Hier gaat het PBL ook van uit. Zie: Tiktak e.a., 'Quicksan van twee beleidspakketten voor het vervolg van de structurele aanpak stikstof, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2021, p. 18.
46. Zie [artikel 3](#) en [4](#) van de onteigeningswet alsmede [artikel 11.1](#) van de Omgevingswet. Als er ten behoeve van een bedrijfsgebouw een recht van opstal is gevestigd, dan kan dit recht overigens momenteel wel afzonderlijk worden onteigend.
47. Zie onder meer HR 5 januari 2018, [ECLI:NL:HR:2018:7](#). Ingevolge de taakverdeling tussen de Kroon en de onteigeningsrechter, zoals deze is vormgegeven in de OW en is uitgelegd in de – mede tegen de achtergrond van [artikel 6](#) EVRM gevormde – rechtspraak, komt de onteigeningsrechter geen oordeel toe over de doelmatigheid van de voorgenomen onteigening, maar dient hij op een daartoe strekkend verweer wel de rechtmatigheid van het onteigeningsbesluit te toetsen. Deze rechtmatigheidstoets brengt mee dat de onteigeningsrechter, voor zover de stellingen van de te onteigenen partij daartoe aanleiding geven, dient te beoordelen of het desbetreffende besluit overeenkomstig de wet en met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur tot stand is gekomen (r.o. 3.4.4. Rechtmatigheidstoetsing door de onteigeningsrechter).
48. Rb. Gelderland 8 januari 2020, [ECLI:NL:RBGEL:2020:157.](#)
49. Rb. Den Haag 9 december 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:14308.](#)
50. Rb. Noord-Nederland 18 maart 2020, [ECLI:NL:RBNNE:2020:1229](#), H.X. Botter was als advocaat van ProRail betrokken bij deze zaak.
51. Rb. Den Haag 9 december 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:14308.](#)
52. Rb. Noord-Nederland 18 maart 2020, [ECLI:NL:RBNNE:2020:1229.](#)
53. HR 6 maart 2020, [ECLI:NL:HR:2020:385.](#)
54. Rb. Den Haag 16 december 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:14309.](#)
55. HR 3 juli 2020, [ECLI:NL:HR:2020:1226.](#)
56. Rb. Den Haag 9 december 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:14308.](#)
57. Rb. Den Haag 9 december 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:14308.](#)
58. Rb. Den Haag 9 december 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:14308.](#)
59. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026.](#)
60. Rb. Den Haag 29 juli 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:7337.](#)
61. Zie HR 19 juli 2019, [ECLI:NL:HR:2019:1246](#) en HR 5 januari 2016, [ECLI:NL:HR:2016:25.](#)
62. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)
63. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)
64. Hof Arnhem-Leeuwarden 21 juli 2020, [ECLI:NL:GHARL:2020:5771](#) (na verwijzing Hoge Raad, [ECLI:NL:HR:2016:1273](#)).
65. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026.](#)
66. Rb. Rotterdam 11 november 2020, [ECLI:NL:RBROT:2020:10266.](#)
67. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)
68. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)
69. Vgl. HR 2 december 2016, [ECLI:NL:HR:2016:2741](#), r.o. 6.1.5.
70. HR 2 oktober 2020, [ECLI:NL:HR:2020:1542.](#)
71. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)
72. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)
73. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)
74. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885.](#)

75. Rb. Den Haag 29 juli 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:7337](#).
76. HR 15 februari 2008, [ECLI:NL:HR:2008:BB7646](#).
77. Rb. Den Haag 29 juli 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:7337](#).
78. Rb. Den Haag 29 juli 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:7337](#).
79. Rb. Den Haag 29 juli 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:7337](#).
80. HR 15 maart 1967, [ECLI:NL:PHR:1967:AB4856](#).
81. HR 20 februari 2004, [ECLI:NL:PHR:2004:AN7625](#).
82. Rb. Gelderland 14 oktober 2020, [ECLI:NL:RBGEL:2020:5802](#).
83. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026](#).
84. Rb. Gelderland 14 oktober 2020, [ECLI:NL:RBGEL:2020:5802](#).
85. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885](#).
86. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885](#).
87. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026](#).
88. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026](#).
89. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026](#).
90. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026](#).
91. Rb. Den Haag 29 juli 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:7337](#).
92. Rb. Den Haag 29 juli 2020, [ECLI:NL:RBDHA:2020:7337](#).
93. Rb. Gelderland 14 oktober 2020, [ECLI:NL:RBGEL:2020:5802](#).
94. Rb. Gelderland 14 oktober 2020, [ECLI:NL:RBGEL:2020:5802](#).
95. Rb. Limburg 25 maart 2020, [ECLI:NL:RBLIM:2020:3026](#).
96. Rb. Zeeland-West-Brabant 15 april 2020, [ECLI:NL:RBZWB:2020:1885](#).