

Onteigening in de gemeente Vianen

Besluit van 22 december 2006 no. 06.004684 tot goedkeuring van het besluit van de raad van Vianen van 16 februari 2006, nr. 14/1, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigningswet

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 november 2006, no. DJZ 2006312352, Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Vianen van 1 maart 2006.

Gelet op Titel IV van de onteigningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 24 november 2006, no. W08.06.0481/V).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 19 december 2006, no. DJZ 2006312359, Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van Vianen van 16 februari 2006, nr. 14/1, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigningswet ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, nos. 113 (ged.), 115, 132, 116, 114 (ged.), 118 (ged.), 135, 154, 155, 117 (ged.), 108 (ged.), 106 (ged.), 110 (ged.), 119 (ged.) en 136 (ged.).

Overwegingen

Het raadsbesluit tot onteigening.

Op grond van artikel 77 van de onteigningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen gron-

den zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' van de gemeente Vianen, verder te noemen: het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 27 april 2000 vastgesteld door de raad van Vianen. Op 5 december 2000 hebben gedeputeerde staten van Zuid-Holland aan het bestemmingsplan de goedkeuring onthouden. Bij uitspraak van 17 april 2002 heeft de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State het besluit van gedeputeerde staten evenwel vernietigd. Vervolgens hebben gedeputeerde staten van Utrecht op 1 juni 2004 het bestemmingsplan gedeeltelijk goedgekeurd. Het tegen die beslissing ingediende beroep is door de Afdeling bestuursrechtsspraak op 16 februari 2005 deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond verklaard, waarmee het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' onherroepelijk is geworden. De onderdelen van dat plan waaraan de goedkeuring is onthouden, hebben geen betrekking op de in de onteigening begrepen gronden.

Noodzaak en urgentie

De in de onteigening begrepen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' aangewezen voor de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeersdoeleinden' en 'Groen/water'.

Het bestemmingsplan voorziet in een dringende behoefte aan bedrijfskavels. De gemeente heeft in 2000 en 2005 peilingen gedaan naar de behoefte aan bedrijfskavels op de Gaasperwaard. Daaruit bleek van een totale behoefte van ongeveer 23 ha. Het merendeel van die vraag betreft een behoefte op middellange termijn (vijf jaar). Aangezien het (netto)areaal van de Gaasperwaard 19 ha. bedraagt, zal dit terrein zeker ook binnen vijf jaar zijn uitgegeven. In de wijze van uitvoering van het bestemmingsplan is inzicht gegeven door de voorschriften bij het bestemmingsplan, waarin begrepen de beschrijving in hoofdlijnen, en de toe-

lichting op het plan. Daarnaast zijn richtlijnen voor de inrichting van het terrein geformuleerd in de op het bestemmingsplan gebaseerde, geactualiseerde notitie 'Beeldregieplan Gaasperwaard', welk document met het ontwerp-raadsbesluit ter visie heeft gelegen.

Uit de aan Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de door onteigening te verwerven gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigningswet, met ingang van 2 november 2005 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op de gemeentesecretarie van Vianen. De publicatie over de tervisielegging heeft op 1 november 2005 plaats gevonden in de Staatscourant en het lokaal verschijnende huis-aan-huis-blad 'Het Kontakt'. Binnen de hiervoor bedoelde termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door:

- 1) G. P. Veen
- 2) Mr. P. de Boorder namens Marbus Beheer B.V.
- 3) Mr. P. J. M. Brouwers namens J. Kool te Hagestein en J. Kool te Everdingen
- 4) Mr. P. J. M. Brouwers namens de landelijke rijvereniging 'De Stuwruiters'
- 5) C. I. van Dijke namens T.H., M.G., N.C.J., J.F.R. en E.R.J. van der Lee
- 6) C. I. van Dijke namens de Hervormde Kosterij te Hagestein
- 7) C. I. van Dijke namens de Hervormde Kerk van Hagestein

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 86 van de onteigningswet zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld hun bedenkingen mondeling toe te lichten.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

G.P. Veen, verder te noemen: de reclamant onder 1), is pachter van het mede in de onteigening begrepen perceel kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, no.117 / grondplannummer 10.

De reclamant onder 1) wenst als belanghebbende te worden aange-merkt in de onteigeningsprocedure omdat hij sinds 1988 pachter is van de bij de onteigening betrokken grond. Eigenaar van de grond is de Landelijke rijvereniging 'De Stuwruikers'. Verder meent hij dat er onvoldoende met hem is onderhandeld. De gemeente heeft naar hij stelt, haar mondelinge en niet verder onderbouwde voorstel tot schadeloosstelling weer ingetrokken. Van enige onderhandeling is geen sprake meer. Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamant onder 1) overwegen Wij het volgende. Gelet op artikel 84, derde lid, in samenhang met artikel 3, tweede lid, van de onteigeningswet, moet het er voor worden gehouden dat een pachter die in de tweede volzin van voornoemd artikelonderdeel als derde belanghebbende wordt aangemerkt, in de administratieve onteigeningsprocedure kan worden aange-merkt als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Ingevolge artikel 4, tweede lid, van de onteigeningswet wordt de onroerende zaak door onteigening immers bevrijd van alle daarop rustende rechten en plichten. Derhalve is het belang van de pachter rechtstreeks betrokken bij het onteigeningsbesluit. De raad heeft de reclamant onder 1) dan ook op goede gronden ontvangen in zijn zienswijzen. Met betrekking tot de beweerdelijk onvoldoende onderhandelingen overwegen Wij dat in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure de gemeente in beginsel moet onderhandelen met de eigenaar van de grond. De eigenaar zal daarbij rekening moeten houden met de verplichtingen die hij jegens zijn huurders, pachters enzovoorts, heeft en op die wijze ook met de belangen van laatstgenoemden rekening moeten houden. In casu is dit gebeurd en heeft de gemeente in het bod dat zij de eigenaar gedaan heeft, rekening gehouden met een schadecomponent met betrekking tot de pachtovereenkomst.

Alles overziende kunnen de bedenkingen van de reclamant onder 1) naar Ons oordeel niet leiden tot de gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

Marbus Beheer B.V. verder te noemen: de reclamante onder 2), is eigenaar van de mede in de onteigening begrepen percelen kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, nos. 113 (ged.) en 115 / grondplannummers 1 en 2.

De reclamante onder 2) voert onder verwijzing naar haar zienswijzen in haar bedenkingen in de eerste plaats aan, dat er met haar onvoldoende is onderhandeld in het kader van het minnelijk overleg. Zij stelt dat de gemeente heeft gehandeld in strijd met het bepaalde in artikel 17 van de onteigeningswet, nu zij de samenwerking met de onderscheidene eigenaren niet heeft gezocht. In de tweede plaats voert de reclamante onder 2) aan, dat er geen aantoonbare behoefte bestaat aan de door de gemeente voorgestane vorm van planuitvoering in het publieke belang. Tot slot geeft de reclamante onder 2) te kennen dat zij door samenwerking met een projectontwikkelaar en in een beoogde combine met de Hervormde Kerk en Van der Lee wenst te komen tot het zelf realiseren van de bestemmingen. Zij denkt dan met name aan het perceel F 115 / grondplannummer 2, op welk perceel de bestemming 'Bedrijventerrein' rust.

Ten aanzien van de bedenkingen met betrekking tot het minnelijk overleg merken Wij wellicht ten overvloede op, dat artikel 17 van de onteigeningswet formeel niet van toepassing is in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure. Derhalve kan er ook geen sprake van zijn dat de gemeente zou hebben gehandeld in strijd met dit artikel. Het wettelijk vereiste van artikel 17 van de onteigeningswet, inhoudende dat de onteigende partij hetgeen onteigend moet worden bij minnelijke overeenkomst tracht te verkrijgen, heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Niettemin is het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure één van de criteria waaraan door Ons zo nodig wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Gelet

op het karakter van onteigening als uiterste middel, zijn Wij van oordeel dat ten opzichte van de burger eerst van dit middel - door het opstarten van de administratieve fase - mag worden gebruikgemaakt, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze eis is naar Ons oordeel - in het kader van onteigeningen bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet - in het algemeen genoegzaam voldaan, indien vóór de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan - in dit geval vóór 1 november 2005 - een aanvang met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voornog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Alsdan kan een gemeente - teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het desbetreffende bestemmingsplan te kunnen overgaan - in beginsel tot onteigening besluiten. Het zou te ver gaan de eis te stellen, dat partijen reeds ten tijde van de tervisielegging van het onteigeningsplan in eerste instantie moeten zijn 'uit-onderhandeld'. Er is dus sprake van een tweevoudige verplichting tot onderhandelen van de partij die tot onteigening wenst over te gaan: voornog eerst in het stadium van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure en wel voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan en vóórdat een raadsbesluit tot onteigening wordt genomen en vervolgens, na het nemen van het koninklijk besluit, en vóórdat tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, wordt overgegaan, zijnde het tijdstip waarop de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure aanvangt. In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het onderzoek is gebleken van een genoegzaam onderhandelingstraject. Vanaf 2004 is met de reclamante onder 2) door de gemeente onderhandeld. Op 17 december 2004 en op 12 december 2005 heeft de gemeente schriftelijke biedingen gedaan. Vervolgens is het overleg voortgezet. Nu het minnelijk overleg niet heeft geleid tot resultaat heeft de raad, teneinde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het bestemmingsplan

te kunnen overgaan, in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten. Het overleg met reclamante gaat door. Dit overleg, dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningwet bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. Uit de stukken en uit het ingestelde onderzoek is Ons gebleken dat nu het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat minnelijke verwerving voorlopig niet tot de mogelijkheden behoort, de raad teneinde op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen overgaan, tot onteigening heeft kunnen besluiten. De bedenkingen van de reclamante onder 2) kunnen naar Ons oordeel dan ook niet leiden tot de gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

Ten aanzien van het zelfrealisatieverweer van de reclamante onder 2) overwegen Wij vooreerst in het algemeen, dat in het kader van een voorgenomen onteigening zal moeten zijn aangetoond, dat zonder de voorgestelde grondverwerving door de gemeente het doel waarvoor wordt onteigend niet of niet in de door de gemeente gewenste vorm te bereiken is. Hierbij is van belang, dat indien een grondeigenaar bereid en in staat is zelf de op de grond rustende bestemming(en) te verwezenlijken, onteigening voor dat doel in beginsel niet noodzakelijk is. Dit beginsel kan uitzondering lijden, indien door de gemeente ter verwezenlijking van de betrokken bestemming(en) een andere vorm van planuitvoering wordt gewenst dan de eigenaar voor ogen staat. In een dergelijk geval is onteigening echter slechts dan gerechtvaardigd, indien is aangetoond, dat aan die andere vorm van planuitvoering in het publieke belang dringend behoefte bestaat. Voorts kan het vorenaangehaalde beginsel uitzondering lijden, wanneer de grond van de eigenaar dermate verspreid is gelegen, dat van een op doelmatige wijze zelf realiseren van het bestemmingsplan geen sprake kan zijn, bijvoorbeeld als de eigenaar niet beschikt over voldoende aaneengesloten grond om binnen de mogelijkheden van het

bestemmingsplan zelf tot realisering over te gaan of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Verder kan het beginsel uitzondering lijden, als er sprake is van een plan, dat integraal in onderlinge samenhang moet worden uitgevoerd en de benodigde grond niet in zijn geheel in het bezit is van de eigenaar die een beroep doet op het (deels) zelf realiseren van het bestemmingsplan. De vorm van planuitvoering, inclusief de verkaveling, welke in het publieke belang geboden is, staat overigens in eerste aanleg ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de betrokken grondeigenaren zelf daadwerkelijk tot planuitvoering zullen (kunnen) overgaan, hangt dan ook in hoofdzaak af van de vorm van planuitvoering. In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de reclamante onder 2) niet beschikt over concrete (samenwerkings)plannen die in combinatie met voldoende kennis, ervaring en kapitaal aanwezig bij één of meer van de bij die plannen betrokken partijen, zouden kunnen leiden tot het oordeel dat van een reële optie op zelfrealisatie sprake is. Met de door de reclamante onder 2) genoemde projectontwikkelaar is door de reclamante geen contract gesloten. De bij de onteigening betrokken eigenaren hebben ondanks intensieve gesprekken daaromtrent – welke gesprekken overigens blijken het onderzoek eerst na de datum van het raadsbesluit tot onteigening zijn gestart – ook onderling nog geen basis kunnen vinden om de mogelijkheid van een gezamenlijke zelfrealisatie verder gestalte te geven. Daargelaten het antwoord op de vraag of de grondpositie van de reclamante onder 2) – al dan niet in combinatie met die van de andere bij de onteigening betrokken eigenaren – aan zelfrealisatie in de weg zou staan, zijn Wij van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten het zelfrealisatieverweer van de reclamante onder 2) te verwerpen en over te gaan tot onteigening. Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamante onder 2) met betrekking tot noodzaak van de onteigening verwijzen Wij naar hetgeen hieromtrent door Ons hiervoor is overwogen onder ‘noodzaak en urgentie’. Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de bedenkingen van de reclamante onder

2) niet kunnen leiden tot de gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

J. Kool te Hagestein en J. Kool te Everdingen, verder te noemen: de reclamanten onder 3), zijn de eigenaren van het gedeeltelijk mede in de onteigening begrepen perceel kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, no. 110 / grondplannummer 14.

De reclamanten onder 3) voeren in hun bedenkingen in de eerste plaats aan, dat de urgentie aan de onteigening ontbreekt. De behoeftenraming van de gemeente geeft geen duidelijk beeld over de vraag naar bedrijfskavels op het terrein ‘Gaasperwaard’. Bovendien kampen diverse bestaande bedrijfsterreinen in Vianen met leegstand en is het door de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan onduidelijk welke bedrijven zich wel of niet kunnen vestigen.

In de tweede plaats voeren de reclamanten onder 3) aan dat zij zelf de bestemmingen (bedrijventerrein, verkeersdoeleinden en groen/water) willen realiseren. Zij schrijven in overleg te gaan met een marktpartij en zijn bereid gedeelten van hun grond aan de gemeente, dan wel aan belendende eigenaren te verkopen. In dit verband voeren zij aan dat het ‘beeldregieplan’ maar een concept is en slechts dient als inspiratie- en toetsingskader. De reclamanten bestrijden op dit onderdeel de weerlegging van hun zienswijzen door de gemeente. De na te streven verkaveling is niet definitief en het perceel is groot genoeg om kavels op te realiseren. Ook op een niet rechthoekig perceel kunnen meerdere kleine kavels komen. Datzelfde geldt volgens de reclamanten onder 3) ook voor de begrenzing van het perceel: zij willen gedeelten van de grond voor weg en groen/water aan de gemeente verkopen, maar marktpartijen kunnen op grond van de exploitatieverordening bedoelde voorzieningen ook zelf realiseren. In de derde plaats merken de reclamanten onder 3) op dat de onteigening in strijd is met het mededingingsrecht. Vanuit haar bevoegdheid tot onteigening heeft de gemeente een machtspositie. De normale marktconcurrentie wordt tegengegaan en dat merken de reclamanten onder 3) aan als misbruik van een economische machtspositie.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten onder 3) met betrekking tot de noodzaak van de onteigening verwijzen Wij naar hetgeen hieromtrent door Ons hiervoor is overwogen onder 'noodzaak en urgentie'.

Met betrekking tot de bedenkingen inzake het zelf kunnen realiseren van de bestemmingen verwijzen Wij in het algemeen naar hetgeen hierboven door Ons is overwogen naar aanleiding van de bedenkingen terzake van de reclamante onder 2). In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek niet is gebleken dat de reclamanten onder 3) beschikken over concrete (samenwerkings)plannen die in combinatie met voldoende kennis, ervaring en kapitaal, zouden kunnen leiden tot het oordeel dat van een reële optie tot zelfrealisatie sprake is. Daargelaten het antwoord op de vraag of de grondpositie van de reclamanten onder 3) en de vorm van hun grondstuk ook overigens aan zelfrealisatie in de weg zou staan, zijn Wij van oordeel dat de raad in redelijkheid heeft kunnen besluiten het zelfrealisatieverweer van de reclamanten onder 3) te verwerpen en over te gaan tot onteigening.

Naar aanleiding van de bedenkingen van de reclamanten onder 3) die betrekking hebben op de onderhandelingspositie van de gemeente overwegen Wij dat de uit oefening door de raad van zijn bevoegdheid tot onteigening, waaronder mede begrepen het daarmee samenhangende traject van het minnelijk overleg, dient te worden uitgeoefend binnen het daarvoor geldende kader van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Uit de overgelegde stukken en uit het onderzoek is Ons dienaangaande niet gebleken dat de raad in strijd met de wet of bovenbedoelde beginselen zou hebben gehandeld. Voor zover de reclamanten onder 3) met hun bedenkingen terzake duiden op een uit de vermeende machtspositie van de gemeente voortvloeiende niet-marktconforme prijs voor de te onteigenen grond, wijzen Wij er op dat in het kader van de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure een volledige schadeloosstelling als bedoel in artikel 40 van de onteigeningswet door de burgerlijke rechter dient te worden vastgesteld.

Alles overziende, kunnen de beden-

kingen van de reclamanten onder 3) niet leiden tot de gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

De landelijke rijvereniging 'De Stuurruiters', verder te noemen: de reclamante onder 4), is eigenaar van de gedeeltelijk mede in de onteigening begrepen percelen kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, nos. 117 en 108 / grondplannummers 10 en 11.

De reclamante onder 4) voert in haar bedenkingen aan dat de urgentie aan de onteigening ontbreekt, nu het door de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan onduidelijk is, welke bedrijven zich wel en niet kunnen vestigen.

Daarnaast voert de reclamante onder 4) aan, dat zij zelf de bestemmingen wenst te realiseren. Met projectontwikkelaar HRA-CRA heeft de reclamante een contract gesloten. Deze partij wil realiseren conform de gewenste vorm en wil met de gemeente een exploitatieovereenkomst sluiten. De vorm van uitvoering is de reclamante onder 4) evenwel niet bekend, omdat het Beeldregieplan slechts een concept is. De reclamante onder 4) bestrijdt de weerlegging van haar zienswijze door de gemeente. Zij stelt dat de na te streven verkaveling niet definitief is en het perceel is naar het inzicht van de reclamant groot genoeg om er vier volledige kavels te realiseren. Met de medewerking van de gemeente en andere grondeigenaren kunnen nog meer kavels en openbare voorzieningen zelf worden gerealiseerd aldus de reclamante. De reclamante onder 4) bestrijdt dat zelfrealisatie strijdig zou zijn met de verenigingsstatuten. Ook de reclamante onder 4) wijst op de haars inziens aanwezige strijd met het mededingingsrecht.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamante onder 4) met betrekking tot de noodzaak van de onteigening verwijzen Wij naar hetgeen hieromtrent door Ons hiervoor is overwogen onder 'noodzaak en urgentie'.

Voor wat betreft het zelfrealisatieverweer van de reclamante onder 4) verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierboven bij de bespreking van de bedenkingen van de reclamante onder 2) in het algemeen hebben overwogen. In het bijzonder overwegen Wij dat de reclamante onder 4) blijkt

de aan Ons overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek, al op 30 september 2004 haar percelen – waarop een voorkeursrecht rust – aan de gemeente te koop heeft aangeboden. De verdere onderhandelingen daarover zijn evenwel niet met vrucht afgerond, omdat de reclamante onder 4) daarbij bijkomende voorwaarden heeft gesteld die voor de gemeente niet acceptabel waren. Eerst daarna, te weten op 14 februari 2006, twee dagen vóór het nemen van het raadsbesluit tot onteigening, heeft de reclamante onder 4) de samenwerking met HRA-CRA ingebracht in het onderhandelingsproces. Deze projectontwikkelaar heeft zich op vorengenoemd datum bij de gemeente gemeld. Wij overwegen hieromtrent dat eerst in een laat stadium door de reclamante de wens tot zelfrealisatie is geuit, zonder dat daarbij concrete plannen zijn getoond. Daarnaast blijkt uit de aan Ons overgelegde stukken en uit het onderzoek, dat aan de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering in het publiek belang dringend behoefte bestaat. De gemeente is gelet op de grote regionale en lokale vraag naar bedrijfskavels verantwoordelijk voor een efficiënte optimale benutting van het areaal aan bedrijfsterrein. Daarbij dienen natuurwaarden en landschappelijke waarden zoveel mogelijk te worden ontzien. Derhalve kan de gemeente zich naar Ons oordeel in redelijkheid op het standpunt stellen dat de regiefunctie voor de gemeente aangewezen is. Het honoreren van het zelfrealisatieverweer van de rijvereniging zou daaraan voor de gemeente wezenlijk afbreuk doen en is niet in het algemeen belang te achten. Dit gaat ook op, wanneer men in ogenschouw neemt dat de rijvereniging op een gedeelte van haar perceel met grondplannummer 10 drie (kleine) volledige bedrijfskavels zou kunnen (doen) realiseren. Dit enkele feit is gelet op de omstandigheden van het geval naar Ons oordeel evenwel niet voldoende om zelfrealisatie te laten prevaleren boven onteigening. Wij hanteeren, zoals hiervoor al aangegeven onder de overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen van de reclamante onder 2), als vaste lijn bij de beoordeling van een zelfrealisatieverweer immers meerdere uitgangspunten. Een van die uitgangspunten is, dat een beroep op zelfrealisatie

niet kan slagen wanneer een bestemmingsplan integraal moet worden uitgevoerd en de daarvoor benodigde grond niet in zijn geheel in het bezit is van de desbetreffende eigenaar. Zo een situatie doet zich in dit geval voor. Daarnaast is Ons uit de stukken en uit de ingestelde onderzoeken niet gebleken van het bestaan van concrete plannen tot zelfrealisatie. Gelet op deze omstandigheden zijn Wij van oordeel dat de raad van Vianen in redelijkheid heeft kunnen besluiten tot onteigening om aldus veilig te stellen dat de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein op de door haar gewenste wijze en in het door haar voorgestane tempo zal kunnen plaatsvinden. Het overleg met reclamante gaat door. Dit overleg, dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. Met betrekking tot de bedenkingen inzake de vermeende machtspositie van de gemeente verwijzen Wij naar hetgeen Wij ten aanzien hiervan hebben overwogen ter gelegenheid van de bespreking van de bedenkingen van de reclamanten onder 3). Alles overziende kunnen de bedenkingen van de reclamante onder 4) dan ook niet leiden tot het geheel of gedeeltelijk onthouden van de goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

T.H., M.G., N.C.J., J.F.R. en E.R.J. van der Lee, verder te noemen: de reclamanten onder 5), zijn gezamenlijk eigenaar van de mede in de onteigening begrepen percelen kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, nos. 132 en 116 / grondplannummers 3 en 4.

De reclamanten onder 5) voeren onder verwijzing naar hun zienswijzen aan dat onteigening niet noodzakelijk is. Hervestiging van het bedrijf, dat wil zeggen verplaatsing van de huidige bedrijfslocatie van het grondverzet- en loonwerkersbedrijf aan de Lekdijk naar de Gaasperwaard, is al tien jaar onderwerp van gesprek met de gemeente. Van meet af aan zijn partijen uitgegaan van zelfrealisatie door grondruil en verkaveling. Het transportbedrijf van de reclamanten, met bijbehorende gebouwen en bouw-

werken, past binnen het bestemmingsplan. Het beoogd ruimtebeslag van het transportbedrijf varieert tussen de zes en de vier hectaren. De reclamanten hebben de intentie om in samenwerking met Marbus Beheer B.V. zelf de bestemmingen te realiseren. In dit verband achten de reclamanten het raadsbesluit tot onteigening niet juist gemotiveerd. De gemeente blokkeert volgens hen zelfrealisatie door te weigeren over te gaan tot grondruil. Het zou volgens hen logischer zijn om alleen de gronden voor wegen en groen te onteigenen, in plaats van alles in de hand van de gemeente te houden. Tot slot memoreren de reclamanten onder 5) dat zij willen meewerken aan minnelijke verwerving, mits dat gepaard gaat met grondruil. Onteigening zal economisch onhaalbaar zijn. Naast de volledige schadeloosstelling van gronden willen de reclamanten compensatie van vervangende gronden met een bedrijfsbestemming en verplaatsingskosten. Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten onder 5) verwijzen Wij voor wat betreft het zelfrealisatieverweer naar hetgeen Wij hiervoor bij de bespreking van de bedenkingen van de reclamante onder 2) in het algemeen hebben overwogen. In het bijzonder overwegen Wij dat de reclamanten onder 5) geen concrete voor zelfrealisatie vatbare plannen hebben ontwikkeld. Daarnaast is de ligging van de te onteigenen gronden zodanig, dat deze op zichzelf niet volstaat om het transportbedrijf te ontwikkelen en zonder afbreuk te doen aan de door de gemeente voorgestane inrichting van de infrastructuur. Ten aanzien van de economische haalbaarheid van de onteigening overwegen Wij dat met dit aspect bij de exploitatieopzet van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' rekening dient te zijn gehouden. In de daarvoor bestemde planologische beroepsprocedure op voet van de Wet op de Ruimtelijke Ordening had een bezwaar daartegen aan de orde kunnen worden gesteld. De vraag of de schadeloosstelling als bedoeld in artikel 40 van de onteigeningswet voor de bij de reclamanten in eigendom zijnde grondstukken zich met de exploitatieopzet van het bestemmingsplan verdraagt, heeft dan ook in het raam van de administratieve onteigeningsprocedure geen verdere bespreking.

Het overleg met reclamanten gaat door. Dit overleg, dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de bedenkingen van de reclamanten onder 5) niet kunnen leiden tot de gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

De Hervormde Kosterij te Hagestein en de Hervormde Kerk van Hagestein, verder te noemen: de reclamanten onder 6) en 7), zijn eigenaar van de mede in de onteigening begrepen percelen kadastraal bekend gemeente Vianen, sectie F, no. 154, grondplannummer 8, onderscheidenlijk de nos. 114 (ged.), 118 (ged.), 135, en 155 / grondplannummers 5, 6, 7 en 9.

De reclamanten onder 6) en 7) voeren in hun nagenoeg gelijklopende bedenkingen aan dat zij onjuist en onvolledig zijn voor- en ingelicht. Aan de eis tot minnelijke verwerving is niet voldaan. Na een gesprek in 2000 is eerst bij brief van 28 september 2005 een eerste bod gedaan, vlak voor het starten van de onteigeningsprocedure. De reclamanten onder 6) en 7) achten dit onzorgvuldig en beschouwen deze handelwijze niet als onderhandeling. Per 16 februari 2006 hebben de reclamanten gereageerd op het eerdergenoemde bod van de gemeente. De onderhandelingen zijn, zo stellen de reclamanten, eerst daarmee aangevangen. Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten onder 6) en 7) merken Wij het volgende op. Uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is Ons gebleken dat na het starten van een gesprek in 2000 verdere contacten aanvankelijk zijn opgeschort wegens de onduidelijke situatie die was ontstaan na de onthouding van goedkeuring aan het bestemmingsplan door gedeputeerde staten van Zuid-Holland. Vanaf 4 maart 2005 is van de kant van de gemeente weer een begin gemaakt met verdere besprekingen, waaruit het bod van 28 september 2005 is voortgevloeid. Dit bod is schriftelijk herhaald op 9 november 2005. Naar Ons oordeel kan onder deze omstandighe-

den niet worden volgehouden dat de gemeente niet of onvoldoende heeft voldaan aan haar plicht om voorafgaand aan het raadsbesluit tot onteigening te trachten de te onteigenen gronden door middel van minnelijke overeenstemming in eigendom te verkrijgen.

De bedenkingen van de reclamanten onder 6) en 7) kunnen naar Ons oordeel dan ook niet leiden tot de gehele of gedeeltelijke onthouding van goedkeuring aan het raadsbesluit tot onteigening.

Overige overwegingen

Uit het ingestelde onderzoek is Ons gebleken dat de reclamanten onder 2) tot en met 7), hebben onderkend dat individuele realisatie van de op hun gronden rustende bestemmingen niet tot de mogelijkheden behoort. Zij zijn hangende de onteigeningsprocedure nagegaan of door middel van samenwerking een haalbaar voorstel tot gezamenlijke zelfrealisatie zou kunnen worden gedaan aan de gemeente. Ondanks veelvuldig overleg is dit niet gelukt. De reclamante onder 4) meent wel zelf tot (gedeeltelijke) realisatie te kunnen overgaan. In deze situatie speelt een rol dat de gemeente, gelet op het van kracht zijnde voorkeursrecht op de te onteigenen gronden, van oordeel is dat de reeds door reclamanten in dit verband met derden gesloten overeenkomsten met betrekking tot de desbetreffende gronden, met de bepalingen van de Wet voorkeursrecht gemeenten in strijd zijn. De gemeente heeft daarover reeds gerechtelijke procedures aangespannen. Onder deze omstandigheden heeft de gemeente naar Ons oordeel dan ook in redelijkheid kunnen besluiten tot onteigening.

Het moet het in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Vianen worden geacht, dat zij de eigendom van die in het raadsbesluit begrepen percelen verkrijgt. Er bestaan ook voor het overige geen termen om aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van Vianen

van 16 februari 2006, nr. 14/1, goed te keuren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 22 december 2006.

Beatrix.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, P. Winsemius.

Raadsbesluit

De raad der gemeente Vianen; gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 januari 2006 betreffende de onteigening ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard',

overwegende het volgende:

1. dat bij raadsbesluit van 27 april 2000 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' is vastgesteld.
2. dat bij besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 5 december 2000 goedkeuring is onthouden aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard'.
3. dat tegen het besluit van gedeputeerde staten van 5 december 2000 beroepen zijn ingesteld en dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 17 april 2002 de beroepen gegrond heeft verklaard, het besluit van gedeputeerde staten van 5 december 2000 heeft vernietigd en heeft bepaald dat gedeputeerde staten van Utrecht een nieuw besluit moeten nemen.
4. dat gedeputeerde staten van Utrecht op 1 juni 2004 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' hebben goedgekeurd, met uitzondering van de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeersdoeleinden' en 'Groen/water' voor zover gelegen in een zone van 157 m ten noorden van de Biezenweg en met uitzondering van artikel 1 lid q van de voorschriften.
5. dat tegen het besluit van gedeputeerde staten van Utrecht van 1 juni 2004 beroep is ingesteld en dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de

Raad van State op 16 februari 2005 het beroep gedeeltelijk niet ontvanke-lijk en voor het overige ongegrond heeft verklaard.

6. dat het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' gedeeltelijk onherroepelijk is.

7. dat bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' (onder meer) voorziet in de ontwikkeling van bedrijventerrein Gaasperwaard door realisering van de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Verkeersdoeleinden' en 'Groen/water'.

8. dat er behoefte is aan de realisering van bedrijventerrein en dat deze behoefte noopt tot realisering van bedrijventerrein op korte termijn.

9. dat de gemeente Vianen ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' moet kunnen beschikken over (gedeelten van) een aantal percelen, welke zijn gelegen in het genoemde bestemmingsplan.

10. dat de onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' geen (directe) gevolgen heeft op de thans benodigde gronden en/of beperkte rechten.

11. dat met de eigenaren tot dusver geen overeenstemming is bereikt over de aankoop van de benodigde gronden en het noodzakelijk wordt geacht gronden aan te wijzen ter onteigening.

12. dat ter realisering van de voo-renoemde bestemmingen de eigendom verkregen dient te worden van de percelen zoals deze in de lijst van te onteigenen onroerende zaken zijn vermeld.

13. dat de betrokken eigenaren van de in de lijst van te onteigenen onroerende zaken een vooraankondiging hebben gekregen over het in gang zette-ten van een onteigeningsprocedure.

14. dat ter uitvoering van artikel 80 onteigeningswet toepassing is gegeven aan de Afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan het plan tot onteigening met bijbehorende stukken met ingang van woensdag 2 november 2005 gedurende een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen en van de ter inzage legging op de voorgeschreven wijze kennis is gegeven.

15. dat zienswijzen zijn ingediend door:

a. De heer G.P. Veen.

b. Mevrouw G. Marbus-Kleijn namens Marbus Beheer B.V.
c. De heer/ mevrouw mr P.J.M. Brouwers, verbonden aan Brouwers Advocaten & Procureurs namens de heer J. Kool, wonende te Hagestein aan Kerkeland 9 en de heer J. Kool, wonende te Everdingen aan Graaf Huibertlaan 30.
d. De heer/ mevrouw mr P.J.M. Brouwers, verbonden aan Brouwers Advocaten & Procureurs namens de Landelijke Rijvereniging 'De Stuwruiters', Biezenweg 6 te Hagestein.
e. De heer C.I. van Dijke, verbonden aan Van Dijke Onroerend Goed, namens de heer T.H. van der Lee, wonende Hagestein aan de Lekdijk 28, de heer M.G. van der Lee, wonende te Lopik aan Uitweg 31, de heer N.C.J. van der Lee, wonende te Hagestein aan de Lekdijk 30, de heer J.F.R. van der Lee, wonende te Lopikerkapel aan Lekdijk Oost 15 en de heer E.R.J. van der Lee, wonende te Hagestein aan Lekdijk 16a.
f. De heer C.I. van Dijke, verbonden aan Van Dijke Onroerend Goed, namens De Hervormde Kosterij te Hagestein.
g. De heer C.I. van Dijke, verbonden aan Van Dijke Onroerend Goed, namens De Hervormde Kerk van Hagestein.
gelet op artikel 77, lid 1, onder 1 ont-eigeningswet en onder overname van het gestelde in het advies van het college van burgemeester en wethouders van gemeente Vianen;

besluit:

1. De zienswijze van:
- de heer G.P. Veen, van mevrouw G. Marbus-Kleijn namens Marbus Beheer B.V.;

- de heer/ mevrouw mr P.J.M. Brouwers, verbonden aan Brouwers Advocaten & Procureurs namens de heer J. Kool, wonende te Hagestein aan Kerkeland 9 en de heer J. Kool, wonende te Everdingen aan Graaf Huibertlaan 30;
- de heer/ mevrouw mr P.J.M. Brouwers namens de Landelijke Rijvereniging 'De Stuwruiters', Biezenweg 6 te Hagestein;
- de heer C.I. van Dijke, verbonden aan Van Dijke Onroerend Goed, namens de heer T.H. van der Lee, wonende Hagestein aan de Lekdijk 28, de heer M.G. van der Lee, wonende te Lopik aan Uitweg 31, de heer N.C.J. van der Lee, wonende te Hagestein aan de Lekdijk 30, de heer J.F.R. van der Lee, wonende te Lopikerkapel aan Lekdijk Oost 15 en de heer E.R.J. van der Lee, wonende te Hagestein aan Lekdijk 16a;
- de heer C.I. van Dijke namens De Hervormde Kosterij te Hagestein;
- de heer C.I. van Dijke, namens De Hervormde Kerk van Hagestein.
ontvankelijk te verklaren en de argumentatie van burgemeester en wethouders in deze over te nemen.
2. De zienswijze van:
- de heer G.P. Veen, van mevrouw G. Marbus-Kleijn namens Marbus Beheer B.V.;

- de heer/ mevrouw mr P.J.M. Brouwers, verbonden aan Brouwers Advocaten & Procureurs namens de heer J. Kool, wonende te Hagestein aan Kerkeland 9, en de heer J. Kool, wonende te Everdingen aan Graaf Huibertlaan 30;
- de heer/ mevrouw mr P.J.M. Brouwers namens de Landelijke Rijvereniging 'De Stuwruiters', Biezenweg 6 te Hagestein;
- de heer C.I. van Dijke, verbonden aan Van Dijke Onroerend Goed,

namens de heer T.H. van der Lee, wonende Hagestein aan de Lekdijk 28, de heer M.G. van der Lee, wonende te Lopik aan Uitweg 31, de heer N.C.J. van der Lee, wonende te Hagestein aan de Lekdijk 30, de heer J.F.R. van der Lee, wonende te Lopikerkapel aan Lekdijk Oost 15 en de heer E.R.J. van der Lee, wonende te Hagestein aan Lekdijk 16a;
- de heer C.I. van Dijke namens De Hervormde Kosterij te Hagestein;
- de heer C.I. van Dijke, namens De Hervormde Kerk van Hagestein.
voor zover het bezwaren betreft ongegrond te verklaren en de motivering van burgemeester en wethouders tot de zijne te maken.
3. Ten name van de gemeente Vianen voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Gaasperwaard' in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling te onteigenen (gedeelten) van de onroerende zaken, welke op de bij dit besluit behorende grondtekening met projectnummer tekeningnummer, gedateerd en onteigeningsplan met projectnummer, gedateerd, zijn aangegeven en op de bij dit besluit behorende 'Lijst van de te onteigenen onroerende zaken' zijn vermeld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Vianen op 16 februari 2006.

*De raad van de gemeente Vianen,
De griffier,
C.J. Steehouwer.
De voorzitter,
mw. drs. D.A.M. Koreman.*

Grond plan nummer	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak bij het Kadaster bekend als							Woonplaats/ zetel
		Cultuurtoestand	Ter grootte van	Gemeente	Sectie en nummer	Ten name van			
ha	a	ca	ha	a	ca				
1	102	terrein (grasland)	01 78 25	Vianen	F 113	eigendom: Marbus Beheer B.V.	Vianen		
2	01 26 15	terrein (grasland)	01 26 15	Vianen	F 115	eigendom: Marbus Beheer B.V.	Vianen		
3	01 40 75	terrein (grasland)	01 40 75	Vianen	F 132	onbekend aandeel in eigendom: Teunis Huibertus van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Nicolaas Cornelis Jan van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Marinus Gerardus van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Johannes Ferdinand Ronald van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Edward Richard Julius van der Lee	Hagestein Hagestein Lopikerkapel Lopikerkapel Hagestein		
4	00 88 75	terrein (grasland)	00 88 75	Vianen	F 116	onbekend aandeel in eigendom: Teunis Huibertus van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Nicolaas Cornelis Jan van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Marinus Gerardus van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Johannes Ferdinand Ronald van der Lee; onbekend aandeel in eigendom: Edward Richard Julius van der Lee	Hagestein Hagestein Lopikerkapel Lopikerkapel Hagestein		
5	00 02 05	terrein (grasland)	00 76 00	Vianen	F 114	eigendom: De Hervormde Kerk van Hagestein	Hagestein		
6	00 58 30	terrein (grasland)	01 27 50	Vianen	F 118	eigendom: De Hervormde Kerk van Hagestein	Hagestein		
7	02 45 45	terrein (akkerbouw)	02 45 45	Vianen	F 135	eigendom: De Hervormde Kerk van Hagestein	Hagestein		
8	00 58 20	terrein (akkerbouw)	00 58 20	Vianen	F 154	eigendom: De Hervormde Kosterij te Hagestein	Hagestein		
9	00 38 60	terrein (akkerbouw)	00 38 60	Vianen	F 155	eigendom: De Hervormde Kerk van Hagestein	Hagestein		
10	02 92 43	terrein (grasland)	03 15 35	Vianen	F 117	eigendom: Landelijke Rijvereniging "De Stuwruiters"	Hagestein		
11	00 38 49	terrein (grasland)	01 54 60	Vianen	F 108	eigendom: Landelijke Rijvereniging "De Stuwruiters"	Hagestein		
12	00 08 82	terrein (grasland)	00 94 95	Vianen	F 106	eigendom: Johanna Petronella Geertruida Brans Vervallen	Beesd		
13									
14	00 85 18	terrein (teelt - kweek)	01 20 65	Vianen	F 110	1/2 eigendom: Jan Kool 1/2 eigendom: Johannis Kool	Everdingen Hagestein		
15	00 37 66	recreatie - sport recreatie - sport	02 37 70	Vianen	F 119	eigendom: Johanna Maria Antonia de Groot	Hagestein		
16	00 72 03	terrein (akkerbouw)	02 39 85	Vianen	F 136	eigendom: De Elemosina van Oudmunster te Utrecht	Utrecht		
17	00 07 55	water	00 07 55	Vianen	F 84	eigendom: Waterschap Rivierenland	Gorinchem		
18	00 07 24	water	00 10 60	Vianen	F 88	eigendom: Waterschap Rivierenland	Gorinchem		
19	00 01 61	terrein (grasland)	00 10 00	Vianen	F 146	eigendom: De Staat (Verkeer en Waterstaat)	's-Gravenhage		

Grond plan nummer	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak bij het Kadaster bekend als							Woonplaats/ zetel
		Cultuurtoestand	Ter grootte van	Gemeente	Sectie en nummer	Ten name van			
	ha a ca		ha a ca						
20	00 05 30	terrein (grasland)	00 05 30	Vianen	F 147	eigendom: De Staat (Verkeer en Waterstaat)		's-Gravenhage	
21	00 02 00	water	00 05 30	Vianen	F 91	eigendom: Waterschap Rivierenland		Gorinchem	
22	00 03 65	water	00 03 65	Vianen	F 94	eigendom: Waterschap Rivierenland		Gorinchem	
23	01 03 23	water	01 05 85	Vianen	F 92	eigendom: Waterschap Rivierenland		Gorinchem	

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Vianen van 16 februari 2006, nr. 14/1.