



Besluit van 1 februari 2010, no. 10.000255, tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Horst aan de Maas van 3 maart 2009, nummer 18, tot onteigening krachtens artikel 77 van Titel IV van de onteigeningswet

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 18 november 2009, no. BJZ2009061422, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelezen de brief van 6 april 2009, kenmerk UIT0900607, van het college van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas;

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

De Raad van State gehoord (advies van 13 januari 2010, no. 08.090484/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 27 januari 2010, no. BJZ2010002015, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Horst aan de Maas van 3 maart 2009, nummer 18, tot onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen, kadastraal bekend gemeente Horst, sectie T, nos. 747, 1010 en 1011 respectievelijk grondplannummers 1, 11 en 12 en kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie L, nos. 317, 395, 375 en 318 respectievelijk de grondplannummers 2, 3, 13 en 20 en sectie M, nos. 306, 304, 308, 391 en 386 respectievelijk de grondplannummers 5 tot en met 9;

Overwegingen

Het raadsbesluit tot onteigening

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Horst aan de Maas (hierna: de raad) op 4 september 2007 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten van Limburg op 22 april gedeeltelijke goedgekeurde, bestemmingsplan 'Projectvestiging glastuinbouw Californië' verder te noemen het bestemmingsplan. De gedeelten waaraan goedkeuring is onthouden hebben geen betrekking op de in de onderhavige onteigeningsprocedure betrokken gronden. Aangezien het bestemmingsplan ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening nog niet was goedgekeurd zijn aan het raadsbesluit de volgende voorwaarden verbonden:

- Niet over te gaan tot dagvaarding van eigenaren voordat onherroepelijk is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan;
- Het onteigeningsbesluit als vervallen te verklaren indien en voor zover in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden aan het bestemmingsplan ten aanzien van de in het onteigeningsbesluit begrepen gronden.

Het bestemmingsplan is inmiddels bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 9 september 2009 onherroepelijk geworden.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een aantrekkelijk, duurzaam en hoogwaardig glastuinbouwgebied. De aanleg, het beheer, onderhoud en instandhouding van het gebied zal mede worden opgedragen aan een coöperatie waarin toekomstige tuinders moeten participeren. Het gaat daarbij om collectieve voorzieningen zoals retentievijvers, gietwaterbassins, energievoorziening, watergangen etc.

Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft is gelegen ten zuidoosten van Horst en



omvat 150 hectare, hiervan is 135 hectare bestemd voor glasopstanden. Het gebied zal worden opgedeeld in 16 kavels van 5 - 16 hectare groot. De in het gebied aanwezige (tuinders-)woningen zijn bijna allemaal ingepast. In het gebied is ook de mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van een wooncluster met daarin tuinderswoningen en/of logies voor werknemers. Uit de situatie ter plaatse blijkt dat het bestemmingsplan al gedeeltelijk is gerealiseerd zowel door middel van de uitbreiding van bestaande bedrijven als door geheel nieuwe bedrijven. De voornaamste wegen van het plangebied zijn al gerealiseerd. De bestaande landweggetjes zijn gereconstrueerd tot volwaardige wegen van ca. 6,5 meter breed. De wegen worden zoveel mogelijk in het landschap ingepast door middel van houtsingels en hagen. De huidige crisis zal mogelijk enige vertraging in de uitvoering van het bestemmingsplan veroorzaken. Desondanks zal het bestemmingsplan binnen vijf jaar gerealiseerd zijn. In elk geval zal op korte termijn de infrastructuur verder worden aangelegd en de terreinen bouwrijp gemaakt moeten worden. De te onteigenen gronden zijn in het bestemmingsplan bestemd voor 'Projectvestiging Glastuinbouw', 'Verkeersdoeleinden' en 'Water'. Daarnaast hebben de percelen de dubbelbestemmingen 'Gietwaterbassin' en 'Bescherminszone rioolwatertransportleiding'.

In de door de gemeente Horst aan de Maas voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaarten, toelichting en het verkavelingsplan 'Ontwerp Californië'. Uit het raadsbesluit blijkt 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 85, eerste lid, in samenhang met artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet, met ingang van 6 april 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Horst aan de Maas. Op 31 maart 2009 is aan belanghebbenden een persoonlijke kennisgeving gezonden. Publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden op 2 april 2009. Tegen het raadsbesluit zijn bij Ons bedenkingen ingediend door:

1. De heer J.M. Mulder, per brieven van 1 en 15 mei 2009, eigenaar van de percelen met grondplannummers 11 en 12, hierna reclamant onder 1;
2. Mr. D.H. Nas, per brief van 15 mei 2009, namens Europe Invest B.V., eigenaar van de gronden met grondplannummers 2 en 20, en mede namens Architectenbureau Th. Vissers B.V. als hypotheekhouder, hierna reclamanten onder 2;
3. Mr. A.P.G. Hendrix, per brief van 14 mei 2009, namens de erven van de heer K. Roog, mevrouw E.M.A. Roog - Meier, eigenares van het perceel met grondplannummer 13, hierna reclamanten onder 3;
4. Mr. J. van Groningen, per brief van 13 mei 2009, namens de heer P.J.G.H. Haenen, eigenaar van de percelen met grondplannummer 5 tot en met 9, hierna reclamant onder 4;
5. Mr. I. van Geel, per brief van 15 mei 2009, namens de heer J.T.M. Jenniskens, mevrouw L.A.W. Vullings en Holding John Jenniskens B.V., eigenaren van het perceel met grondplannummer 1, hierna reclamanten onder 5.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, zijn de reclamanten door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Hiervan hebben reclamanten gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

Reclamant onder 1 exploiteert een boomkwekerij van ongeveer 100 hectare in het hart van 'Greenport Venlo'. Het bedrijf telt ongeveer 20 medewerkers. Met het bedrijfsbelang van reclamant is, evenals bij de totstandkoming van het bestemmingsplan, op geen enkele wijze rekening gehouden. Voortzetting van het bedrijf op enkel zijn huiskavel is onmogelijk. Zijn percelen hebben in het bestemmingsplan een agrarische bestemming gekregen. Omdat de provincie Limburg deze bestemming op de percelen van reclamant onder 1 niet heeft goedgekeurd zijn deze alsnog voor de glastuinbouw bestemd. Deze bestemming kan echter niet worden gerealiseerd omdat zijn percelen slechts 1,6 hectare groot zijn terwijl de minimale oppervlakte volgens het bestemmingsplan 2 hectare bedraagt. Bovendien ligt rond de percelen de bestemming 'Water' zodat het perceelsoppervlakte niet vergroot kan worden. Dat is mede zo gedaan om de percelen van reclamant in te passen in het bestemmingsplan omdat deze niet nodig zijn voor de glastuinbouw. Op de website van 'Californië' zijn beide percelen ook buiten de glastuinbouwontwikkeling gelaten. Er zijn ook nauwelijks minnelijke onderhandelingen gevoerd tussen de gemeente en reclamant onder 1. Op 18 augustus 2008 heeft hij een ongefundeerd aanbod gehad met daarbij de vermelding dat drie weken daarna de onteigeningsprocedure zou worden gestart. Reclamant onder 1 neemt dit bod derhalve niet serieus, ook niet omdat er geen taxatie aan ten grondslag ligt.

Ten aanzien van de noodzaak tot onteigening van de percelen met grondplannummers 11 en 12 van reclamant onder 1 overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek blijkt



dat de percelen op de bestemmingsplankaart aan twee zijden zijn omgeven door de bestemming 'Water' en aan de andere twee zijden door de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Gebleken is dat zowel de watergangen als de wegen inmiddels zijn gerealiseerd. Door de ligging van de watergangen en de wegen bedraagt de maximale omvang van het perceel 1,6 hectare. Volgens artikel 4, tweede lid, ten tweede, van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn glastuinbouwbedrijven toegestaan mits de oppervlakte per bouwperceel tenminste 2 hectare bedraagt. Doordat de omvang van het perceel van reclamant onder 1 wordt beperkt tot 1,6 hectare handelt de gemeente in strijd met de voorschriften uit het bestemmingsplan. De gemeente heeft inmiddels, per notitie van haar advocaat van 21 september 2009, toegegeven dat de bestemming 'Water' de realisering van de tuinbouw ter plaatse in de weg staat omdat de gemeente streeft naar kavels met een minimale oppervlakte van 5 hectare. Deze omvang blijkt ook uit de eveneens met het onteigeningsplan ter inzage gelegde verkavelingstekening 'Ontwerp Californië'. Gelet op hetgeen hiervoor is weergegeven overwegen Wij dat de noodzaak tot onteigening van de percelen ontbreekt en Wij derhalve de goedkeuring hieraan zullen onthouden.

Nu de goedkeuring aan de onteigening van deze percelen wordt onthouden behoeven de overige bedenkingen van reclamant onder 1 geen bespreking.

Reclamanten onder 2 voeren als bedenkingen aan dat op 29 oktober 2009 door hem een zienswijze bij de gemeente is ingediend. De bedenkingen worden mede namens Architectenbureau Th. Vissers B.V. ingediend. Deze heeft echter geen zienswijzen bij de gemeente ingediend maar dient volgens reclamant onder 2 als belanghebbende te worden aangemerkt nu, zoals op de hoorzitting is toegelicht, hij hypotheekhouder is. Hij heeft als belanghebbende echter geen persoonlijke kennisgeving van de gemeente ontvangen. Reclamanten onder 2 voeren verder aan dat er onvoldoende pogingen zijn ondernomen om de percelen in der minne te verwerven. Overleg en aanbiedingen hebben zich altijd gericht op de percelen met de nummers 317, 318 en 326 als geheel. Later is uitsluitend pro forma een bod uitgebracht op de nummers 317 en 318. Op dat moment was de administratieve onteigeningsprocedure al gestart. Reclamanten onder 2 doen verder een beroep op zelfrealisatie. Zij zijn bereid de bestemmingen te realiseren op de wijze zoals de gemeente die voorstaat en zijn zo nodig bereid de zelfrealisatie te beperken tot gronduitgifte aan degene die eventueel in een groter geheel de glastuinbouw zal realiseren. Daartoe is in 2007 een bouwplan bij de gemeente ingediend met een kas van minimaal 2 hectare en een bedrijfswoning. De percelen van reclamanten onder 2 zijn 2.56.76 hectare groot. Volgens artikel 4, tweede lid, onder twee van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan zijn glastuinbouwbedrijven toegestaan, mits de oppervlakte per bouwperceel 2 hectare bedraagt. Reclamanten beschikken derhalve over voldoende grond. Dat de gemeente slechts kavels wenst uit te geven met een oppervlakte van 5 - 16 hectare blijkt niet uit het bestemmingsplan. Daarin bestaat dan ook in het publieke belang geen dringende behoefte. De noodzaak van de onteigening wordt eerder ingegeven door de contractuele bepaling met de grondexploitatie maatschappij Californië dan de uitvoering van het bestemmingsplan. De gemeente moet op grond van die verplichting over gaan tot onteigening indien niet minnelijk kan worden verworven. Reclamanten onder 2 zijn van mening dat hun percelen zich lenen tot zelfstandige exploitatie nu daarop ook een bedrijfswoning aanwezig is. Reclamanten onder 2 voeren verder aan dat niet wordt voldaan aan artikel 79 van de onteigeningswet terwijl er geen publiek belang, dan wel ruimtelijk ontwikkelings- of volkshuisvestingsbelang is en de noodzaak en urgentie ontbreken.

Op grond van artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet kunnen belanghebbenden die tijdig hun zienswijzen bij de gemeenteraad hebben ingediend, schriftelijk bij Ons bedenkingen naar voren brengen tegen het raadsbesluit tot onteigening. Uit de overgelegde stukken blijkt dat reclamanten onder 2 op 29 oktober 2008 zienswijzen bij de gemeenteraad hebben ingediend. Zij hebben echter volstaan met de mededeling dat zij zich volledig conformeren aan de minister van LNV, de Commissaris van de Koningin van Limburg en het Presidium van Provinciale Staten. Tevens is aangegeven dat zij, hoewel zij graag zouden willen, geen inhoudelijke mededelingen wensen te doen. De door reclamanten onder 2 bij Ons ingediende bedenkingen zijn daarentegen inhoudelijk en concreet en kunnen derhalve niet worden geacht als zienswijze bekend te zijn gemaakt bij de gemeenteraad. Die heeft daarop dan ook geen reactie kunnen geven. Artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet strekt ertoe, dat alleen door de gemeenteraad gekende en niet erkende zienswijzen bij Ons in het kader van de behandeling van de bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen beoordeeld worden. Reclamanten onder 2 kunnen derhalve niet in hun voormelde bij Ons naar voren gebrachte bedenkingen worden ontvangen. In dit verband overwegen Wij voorts, dat in het kader van de door Ons te nemen beslissing omtrent de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening overigens ook een ambtshalve toetsing plaatsvindt.

Reclamanten onder 3 voeren als bedenkingen tegen het raadsbesluit tot onteigening aan dat op de bij het raadsbesluit tot onteigening behorende lijst met ter onteigening aangewezen percelen de heer Friedrich Karl Roog als gerechtigde op hun perceel staat vermeld. De grond is echter bij notariële akte op 9 oktober 2008 ingeschreven in de openbare registers en het perceel is op 10 oktober 2008



overgedragen aan de heer M.S.F.G. Roog, mevrouw C.M.L. Roog en mevrouw A.I.E. Roog. De gemeente kon hiervan op de hoogte zijn door raadpleging van de registers. Bovendien hebben reclamanten onder 3 dit eveneens in hun op 30 oktober 2008 ingediende zienswijze vermeld. Op grond van dit enkele feit dient aan het raadsbesluit tot onteigening al de goedkeuring te worden onthouden. Subsidiair voeren reclamanten onder 3 nog aan dat zij bereid en in staat zijn tot zelfrealisatie. Zij hebben daartoe al afspraken gemaakt met een gerenommeerde tuinder en een kassenbouwer. De grootte van het perceel bedraagt 12.60.60 hectare en past derhalve binnen het verkavelingsplan. Reclamanten onder 3 zijn ook bereid om de aanleg van de infrastructuur mogelijk te maken en zijn eveneens bereid tot een exploitatiebijdrage.

Ten aanzien van de door reclamanten onder 3 aangevoerde foutieve vermelding van de eigenaar op de bij het raadsbesluit behorende lijst met ter onteigening aangewezen onroerende zaken overwegen Wij dat op grond van artikel 80, tweede lid, van de onteigeningswet in ieder geval een lijst van de te onteigenen onroerende zaken met daarop vermeld de namen van de eigenaren van elk dier zaken volgens de basisregistratie kadaster ter inzage wordt gelegd. Artikel 83, eerste lid, van de onteigeningswet bepaalt dat indien de gemeenteraad tot onteigening besluit, de te onteigenen onroerende zaken worden aangewezen door aanhaling van de in artikel 80 genoemde grondtekeningen onder vermelding van, onder andere, de namen volgens de basisregistratie kadaster van de eigenaars van de te onteigenen onroerende zaken. In het dossier bevinden zich kadastrale uittreksels die de toestand per 22 september 2008 en 3 maart 2009 weergeven. Op beide uittreksels staan de namen van reclamanten onder 3 vermeld. Op zowel de lijst van tot onteigening aangewezen onroerende zaken behorende bij het ontwerpraadsbesluit tot onteigening als bij het definitieve raadsbesluit staat de naam van de in 1997 overleden eigenaar vermeld. De benaming op de lijst is daardoor niet in overeenstemming met de kadastrale registratie. Daarmee is niet voldaan aan de vereisten van artikel 80, tweede lid, en artikel 83, eerste lid, van de onteigeningswet, zodat het raadsbesluit tot onteigening, voor zover het dit perceel betreft, niet voor goedkeuring in aanmerking komt.

Nu de goedkeuring op grond van het voorgaande aan de onteigening van dit perceel wordt onthouden behoeven de overige bedenkingen van reclamanten onder 3 geen bespreking.

Reclamant onder 4 voert aan dat hij de vier percelen die in de onteigening zijn betrokken niet kan missen omdat dit een aanzienlijke verkleining van het areaal grond waarop hij agrarische producten teelt tot gevolg heeft. Compenserende grond is nog niet door de gemeente aangeboden. De gemeenteraad heeft zich niet tot het uiterste ingespannen om de gronden minnelijk te verwerven. Een redelijk bod is noch van de zijde van de gemeente noch van die van Californië B.V. ontvangen. Er is veelvuldig met de gemeente overlegd en de onderhandelingen duren nog steeds voort. De onteigening is dan ook prematuur. Er is ook geen enkele noodzaak voor de onteigening aanwezig omdat er thans sprake is van een slechte situatie in de glastuinbouw waardoor veel uitbreidingsplannen van tuinders in de ijskast zijn beland. Reclamant onder 4 heeft zijn grond aan het naastgelegen bedrijf van Wijnen in gebruik gegeven. Daarvan heeft Wijnen slechts ten dele gebruik gemaakt en de overige plannen in de wacht gezet. Dat geeft aan dat het algemeen belang niet met onteigening wordt gediend. Alleen het bouwrijp maken van de grond valt daar niet onder. De gemeente weigert verder een volledige schadeloosstelling toe te kennen. Het aangeboden bedrag is volstrekt ontoereikend omdat er geen rekening wordt gehouden met het verlies aan productiecapaciteit. Reclamant onder 4 is tevens bereid en in staat om de op zijn perceel gelegen bestemming zelf te realiseren. Dat is meerdere malen aan de gemeente kenbaar gemaakt. Hij heeft ook wel degelijk concrete plannen want hij moet zich immers houden aan het bestemmingsplan. Reclamant onder 4 heeft circa 4000 m² van de grond al, vooruitlopend op de verkoop, bij het buurbedrijf Wijnen B.V. in gebruik gegeven. Daarmee wordt de bestemming al gerealiseerd.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant onder 4 die zien op het minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-onteigeningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.



In het bijzonder overwegen Wij dat uit de aan Ons overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek blijkt, dat vanaf 2003 met reclamant is gesproken over vervangende grond voor zijn in het plangebied gelegen percelen. Reclamant geeft in zijn bij Ons ingediende bedenkingen tevens aan dat veelvuldig met de gemeente is overlegd. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een schriftelijk aanbod per brief van 18 augustus 2008. Reclamant onder 4 acht de door de gemeente geboden prijs te laag en heeft dat aanbod afgewezen. Wij overwegen dat op grond van het voorgaande niet gezegd kan worden dat de gemeente onvoldoende serieus heeft getracht de percelen van reclamant minnelijk te verwerven. Nu de gemeente vóór de eerste terinzagelegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat een minnelijke oplossing vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft de raad, teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen overgaan, in redelijkheid tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de percelen van reclamanten nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

Wat betreft de door reclamant onder 4 aangevoerde bedenkingen tegen de hoogte van de schadeloosstelling overwegen Wij dat bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet zal plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak lijden. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Met betrekking tot het door reclamant onder 4 aangevoerde beroep op zelfrealisatie overwegen Wij in het algemeen dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft bereid en in staat te zijn om de aan zijn grond gegeven bestemming zelf te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat in het publieke belang dringende behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is hangt af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van die door de gemeente gewenste vorm. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan of de bijbehorende voorschriften en/of de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan. Andere mogelijke uitzonderingen kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij daarvoor onvoldoende grond bezit.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken en het ter zake ingestelde onderzoek blijkt dat de reclamant onder 4, blijkens de eveneens op 22 september 2008 ter inzage gelegde verkavelingstekening, over onvoldoende grond beschikt om het gedeeltelijk op zijn percelen gelegen kavel 14 te kunnen realiseren. Blijkens de bestemmingsplantekening en de verkavelingstekening worden de percelen van reclamant onder 4 ook niet afzonderlijk ontsloten, anders dan als onderdeel van kavel 14. Reclamant heeft verder geen plannen overgelegd bij de gemeente die zien op zelfrealisatie of stukken waaruit kan worden afgeleid dat reclamant onder 4 over de benodigde kennis, kapitaal en ervaring beschikt om tot zelfrealisatie te kunnen overgaan. De enkele verwijzing naar het bestemmingsplan als plan voor zelfrealisatie is daartoe onvoldoende.

Reclamanten onder 5 voeren als bedenkingen tegen het raadsbesluit aan dat de gemeente niet serieus heeft getracht om het perceel van reclamanten minnelijk te verwerven. In tegenstelling tot hetgeen de gemeente in de reactie op de zienswijze stelt, hebben zij zich altijd coöperatief opgesteld in het overleg en zijn steeds bereid geweest om tot overeenstemming te komen. Reclamanten onder 5 willen op het in de onteigening betrokken perceel zelf een tuinbouwloonbedrijf vestigen en hebben aangegeven dat zij de mogelijkheden in de directe omgeving wensten te onderzoeken. De gemeente heeft nimmer een vervangende locatie als alternatief aangeboden. Reclamanten onder 5 hebben ook een grondruil voorgesteld. Als noodzakelijke voorwaarde hebben zij daaraan verbonden dat er een ontsluitingsweg mogelijk wordt gemaakt, anders kan een tuinbouwloonbedrijf niet worden gerealiseerd. De gemeente was ook niet bereid tot aankoop van het hele perceel van in totaal 1,75 hectare. De gemeente wenst 1,05 hectare te onteigenen. Op het resterende deel staat de woning met opstallen van reclamanten.



Als alternatief hebben reclamanten onder 5 een plan met daarin grondruil en een optie voor een ontsluitingsweg van 10 meter. Dit is eveneens niet door de gemeente geaccepteerd. Van de zijde van de gemeente is geen reëel overleg gevoerd, dat wordt niet anders door één schriftelijke bieding. Reclamanten onder 5 betwisten verder de noodzaak tot onteigening van hun perceel. De ervaring leert immers dat het niet realistisch en economisch niet haalbaar is een glastuinbouwbedrijf op 4 hectare te realiseren. Bovendien ligt hun perceel in een uithoek van het plan.

Verder is er volgens reclamanten onder 5 ook geen ruimtelijk ontwikkelingsbelang en ontbreekt de urgentie.

Ten aanzien van de bedenkingen die zien op het minnelijk overleg verwijzen naar hetgeen Wij daarover in het algemeen hebben gesteld bij de behandeling van de bedenkingen van reclamant onder 4. In het bijzonder overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken en het onderzoek blijkt dat de gemeente in 2006 met reclamanten onder 5 in overleg is getreden over de verwerving van hun perceel. In de loop van 2007 is door reclamanten aangegeven dat zij een vervangend perceel in het gebied willen voor de vestiging van hun buiten het plangebied gelegen loonbedrijf en woning. Tevens hebben reclamanten laten weten medewerking te willen verlenen onder de condities dat hun gehele perceel wordt aangekocht en anderzijds een gepaste oplossing voor een alternatief ten behoeve van het elders gelegen loonbedrijf. Uit de brief van 15 augustus 2008 blijkt dat tijdens een op 12 augustus 2008 gehouden overleg door reclamanten onder 5 is aangegeven wellicht tot verkoop te willen overgaan wanneer er een grondruil plaatsvindt met een strook grond van 10 meter welke een verbinding vormt tussen het overblijvende perceelsgedeelte van reclamanten en de achterliggende weg 'Nieuw Erf'. Dit is door de gemeente afgewezen. Tevens is door de gemeente medegedeeld dat aankoop van het gehele perceel is uitgesloten. Wel is een alternatieve locatie in het plangebied aangeboden maar deze is door reclamanten afgewezen. Op 18 augustus 2008 is een schriftelijk bod door de gemeente gedaan. Ook dit is per brief van 12 september 2008 door reclamanten afgewezen. Wij overwegen dat op grond van het voorgaande niet gezegd kan worden dat de gemeente onvoldoende serieus heeft getracht de percelen van reclamanten minnelijk te verwerven. Nu de gemeente vóór de eerste terinzagelegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was dat een minnelijke oplossing vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft de raad, teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen overgaan, in redelijkheid tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de percelen van reclamanten nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. Bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming zal de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet zal plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak lijden. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Met betrekking tot de wens van reclamanten onder 5 om op hun perceel een tuinbouwloonbedrijf te realiseren overwegen Wij dat het bestemmingsplan de vestiging van een tuinbouwloonbedrijf op het perceel van reclamanten niet mogelijk maakt. Overigens blijkt uit de overgelegde stukken en het onderzoek dat de gemeente van mening is dat reclamanten onder 5 hun bedrijf kunnen voortzetten, hetzij op de huidige, buiten het plangebied gelegen locatie, hetzij achter hun woonhuis. De gemeente is bereid een verzoek van reclamanten tot inpassing van hun loonbedrijf op het resterende perceelsgedeelte op zijn planologische merites te beoordelen.

Wat betreft de door reclamanten onder 5 aangevoerde ontbrekende noodzaak tot onteigening van hun perceel verwijzen Wij naar hetgeen Wij daarover onder 'Noodzaak en urgentie' hebben overwogen. Ten aanzien van de door reclamanten aangevoerde niet realistische omvang van vier hectare en het als gevolg daarvan ontbreken van de economische haalbaarheid, alsmede de ligging van het toekomstige bedrijf in een 'uithoek' van het plangebied overwegen Wij dat, afgezien van het ontbreken van een nadere onderbouwing van deze bedenkingen, deze van planologische aard zijn en naar voren behoren te worden gebracht in het kader van de procedures die bij de totstandkoming van het uitwerkingsplan op grond van de WRO gevolgd dienen te worden.

Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de bedenkingen van reclamanten Ons geen aanleiding geven om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Ten aanzien van de onteigening van het perceel met grondplannummer 2, toebehorende aan



reclamanten onder 2, overwegen Wij ambtshalve dat artikel 4, tweede lid, ten tweede, van de voorschriften van het bestemmingsplan bepaalt dat glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan mits de oppervlakte per bouwperceel tenminste twee hectare bedraagt. Het perceel van reclamanten onder 2 is in totaal 2.56.76 hectare groot. Conform het bestemmingsplan zou de vestiging van een glastuinbouwbedrijf op dit perceel dan ook mogelijk zijn. Reclamanten onder 2 doen daarom een beroep op zelfrealisatie. De gemeente acht dit in strijd met het doel en de opzet van het bestemmingsplan om een hoogwaardig en modern tuinbouwgebied te realiseren met daarin bedrijven met een omvang van minimaal vijf hectare. De door de gemeente gewenste omvang is echter niet in overeenstemming met de in de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan voorgeschreven omvang van ten minste twee hectare. Deze gewenste minimale perceelomvang staat wel vermeld in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan echter bij de realisering van dit plan zijn de voorschriften leidend. Bovendien blijkt uit het verkavelingsplan dat de gemeente niet consequent is in de door haar gewenste minimale perceelsomvang aangezien op dit plan eveneens een perceel met een omvang van 4,09 hectare aangegeven is (kavel 5). Op grond van hetgeen hiervoor is overwogen onthouden Wij de goedkeuring aan de onteigening van het perceel met grondplannummer 2.

Ten aanzien van de onteigening van het perceel met grondplannummer 20, eveneens toebehorende aan reclamanten onder 2, overwegen Wij dat op dit perceel een opstalrecht is gevestigd ten behoeve van een daarop gelegen trafohuisje van de N.V. Maatschappij voor Elektriciteit en Gas Limburg. Het trafohuisje blijft op dit perceel gehandhaafd. Door de gemeente is dit bevestigd zodat de noodzaak tot onteigening van dit perceel ontbreekt. Op grond van het vorenstaande onthouden Wij derhalve de goedkeuring aan de onteigening van het perceel met grondplannummer 20.

Ten aanzien van het perceel met grondplannummer 3 heeft de gemeente per brief van 6 april 2009, kenmerk UIT0900607, verzocht deze buiten de goedkeuringsprocedure te houden aangezien met de eigenaar inmiddels minnelijke overeenstemming is bereikt. Aan de onteigening van dit perceel wordt dan ook de goedkeuring onthouden.

Uit de overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek blijkt dat op een gedeelte van het perceel met grondplannummer 6 de bestemming glastuinbouw al is gerealiseerd. Het betreft het perceel van reclamanten onder 4. Een gedeelte van dit perceel is in gebruik gegeven aan een naastgelegen tuinbouwbedrijf dat op dat perceelsgedeelte inmiddels een kas heeft gebouwd. Ten aanzien van dit perceelsgedeelte ontbreekt derhalve de noodzaak tot onteigening. Aan dit gedeelte wordt dan ook de goedkeuring onthouden.

Ten aanzien van de overige in het onteigeningsbesluit opgenomen percelen moet het in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Horst aan de Maas worden geacht, dat de gemeente de eigendom daarvan verkrijgt. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van de gemeente Horst aan de Maas van 3 maart 2009, nummer 18, goed te keuren, behalve voor zover dit ziet op de percelen kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie L, nos. 317, 395, 375 en 318, en de percelen kadastraal bekend gemeente Horst, sectie T, nos. 1010 en 1012, aan welke gedeelten van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden, alsmede voor zover dit ziet op de onteigening van de gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Grubbenvorst, sectie M, nos. 306 en 304 zoals nader aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en kaart, aan welke gedeelten van het raadsbesluit eveneens de goedkeuring wordt onthouden.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente Loon op Zand zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit tot onteigening in de Staatscourant worden geplaatst (www.officielebekendmakingen.nl).

's-Gravenhage, 1 februari 2010

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.M. Cramer.*

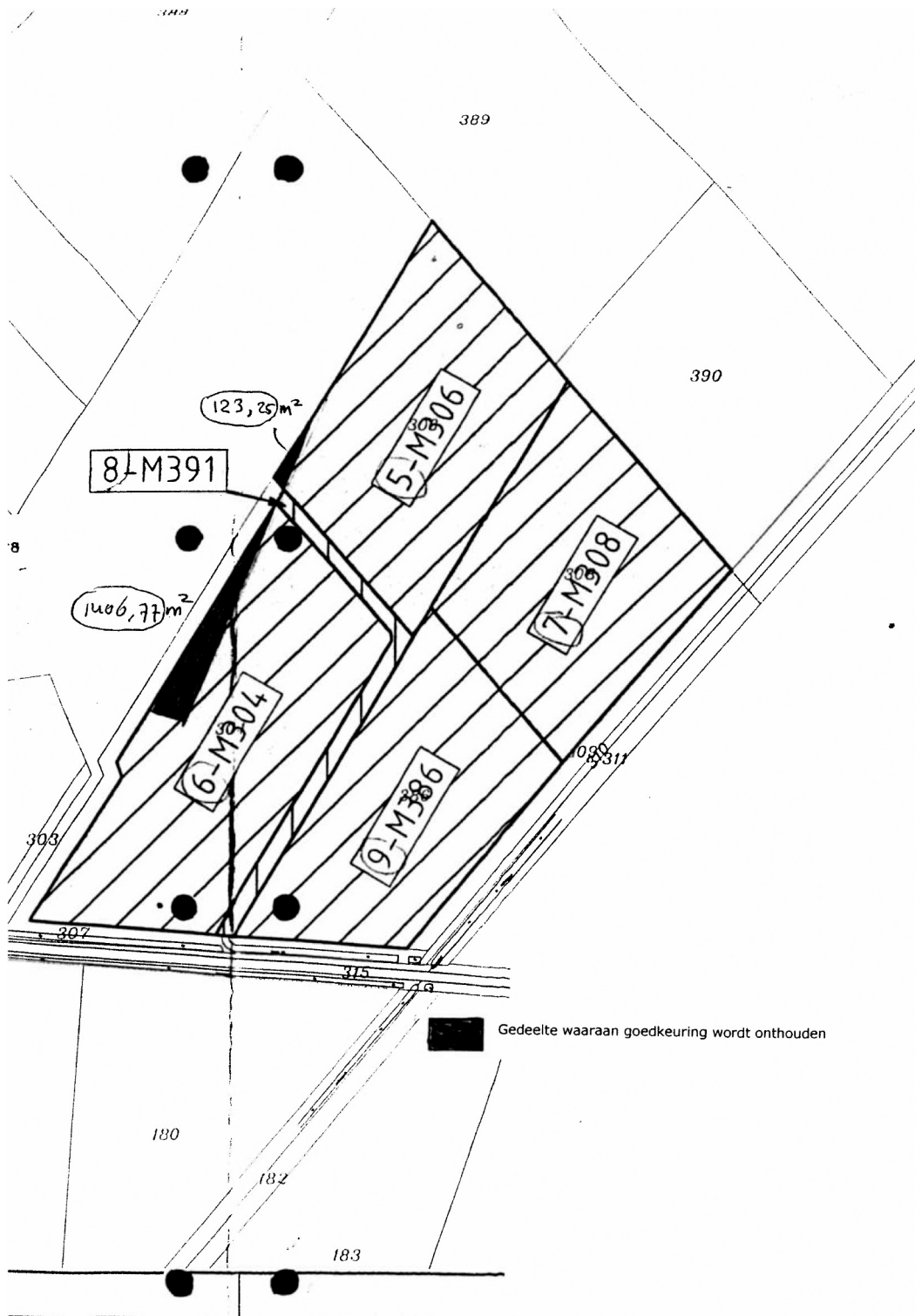
*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
G. ter Horst.*



Volgnummer van het grondplan	Perceel kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage		Grootte van het perceel volgens de registers van het kadaster			Grootte van het door de raad ter onteigening aange- wezen gedeelte			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt verleend ca.			Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt onthouden ca.		
	Sectie	no.	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca
5	M	306	01	87	13	01	87	13	01	85	90	00	01	23
6	M	304	02	16	15	02	16	15	02	02	10	00	14	06



Behoort bij koninklijk besluit van: 1 februari 2010, no. 10.000255.





RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Horst aan de Maas;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 februari 2009, gemeenteblad 2009, no 18.;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

gelet op het bepaalde in artikel 77 en volgende van de onteigeningswet;

gelet op het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende:

dat de raad bij besluit van 4 september 2007 het bestemmingsplan 'Projectvestiging Glastuinbouw Californië' heeft vastgesteld;

dat dit plan op 22 april 2008 door gedeputeerde staten van Limburg is goedgekeurd maar nog niet onherroepelijk is;

dat het plan voorziet in de bestemmingen Projectvestiging glastuinbouw, Bedrijfsdoeleinden, Agrarisch gebied, Woondoeleinden, Water, Verkeersdoeleinden, Groene Ruimte en andere bestemmingen;

dat de realisering van deze bestemmingen noodzakelijk is voor de ontwikkeling van de projectvestiging glastuinbouw Californië in de gemeente Horst aan de Maas;

dat burgemeester en wethouders respectievelijk haar samenwerkende partner Grondexploitatie maatschappij Californië B.V. er tot op heden niet in zijn geslaagd om langs minnelijke weg alle voor de planrealisering benodigde gronden te verwerven;

dat voor de realisering van het bestemmingsplan de eigendom, zonodig door middel van onteigening, dient te worden verkregen van de percelen zoals deze in de lijst van te onteigenen onroerende zaken zijn vermeld;

dat ter uitvoering van artikel 80 onteigeningswet toepassing is gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op grond waarvan het plan tot onteigening gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van deze ter inzage legging op de voorgeschreven wijze kennis is gegeven, en voorafgaande aan de openbare kennisgeving het ontwerp raadsbesluit aan belanghebbenden is gezonden;

dat binnen de termijn zienswijzen zijn ingediend door Essent Netwerk B.V., Waterschapsbedrijf Limburg, H. den Mulder, J. Van de Ven, Europe Invest B.V., de erven van de heer K. Roog, P.J.G.H. Haenen, de heer J.T.M. Jenniskens en mevrouw L.A.W. Vullings en Holding John Jenniskens B.V.

dat deze reclamanten gezien de argumentatie van burgemeester en wethouders wel in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen;

dat burgemeester en wethouders in de zienswijzen geen aanleiding zien het onteigeningsplan aan te passen;

dat burgemeester en wethouders met alle betrokken eigenaren en kadastraal gerechtigden onderhandelingen hebben gevoerd en nog steeds voeren om te trachten de eigendom van de benodigde percelen en perceelsgedeelten langs minnelijke weg te verwerven, maar dat deze onderhandelingen tot nu toe nog niet tot het gewenste resultaat hebben geleid;

dat onteigening derhalve noodzakelijk is;

besluit:

1. de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 17 februari 2009 weergegeven overwegingen, die geacht worden deel uit te maken van dit besluit, over te nemen;
2. de naar aanleiding van het ontwerpbesluit ingediende zienswijzen met kennisneming van en verwijzing naar de bijgaande Reactienota Zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. ter uitvoering van het bestemmingsplan Projectvestiging glastuinbouw Californië en conform Titel IV van de onteigeningswet, in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en de volkshuisvesting te onteigenen ten name van de gemeente Horst aan de Maas de (gedeelten van) percelen, die zijn opgenomen op de aan bijgevoegd besluit gehechte en bij dat besluit behorende en als zodanig gearmerkte grondplanktekening en lijst van te onteigenen onroerende zaken;
4. niet over te gaan tot dagvaarding van eigenaren voordat onherroepelijk is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan;
5. het onteigeningsbesluit als vervallen te verklaren indien en voorzover in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden aan het bestemmingsplan ten aanzien van de in het onteigeningsbesluit begrepen gronden;
6. van dit besluit kennis te geven door middel van publicatie in de gemeenterubriek van de Echo, het Mededelingenblad en de Minikoerier, ter inzage legging bij de infohoek op het gemeentehuis, en het verzenden van een schriftelijke kennisgeving aan de betrokken eigenaren en bekende rechthebbenden;
7. de uitvoering van dit besluit (publicatie, kennisgeving en toezending, ter inzage legging, en



voordracht van het onteigeningsbesluit ter goedkeuring aan de Kroon) te mandateren aan burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 maart 2009

*De raad voornoemd,
de voorzitter,
C.H.C. van Rooij.*

*De griffier,
R.J.M. Poels.*



Lijst van te onteigenen onroerende zaken behorend bij Raadsbesluit van gemeente Horst van 3 maart 2009

Grondplan nummer	Te onteigenen grootte			Als	Van de onroerende zaken, kadastraal bekend			Gemeente	Sectie en nummer	Ten name van
	ha	a	ca		ter grootte van ha	a	ca			
1	01	05	75	wonen (agrarisch) terrein (akkerbouw)	01	78	31	Horst	T 747	½ eigendom John Theophile Mathieu Jenniskens, Horst ½ eigendom Lizette Albertina Wilhelmina Vullings, Horst
2	02	56	69	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)	02	56	69	Grubbenvorst	L 317	Europe Invest BV Eindhoven
3	01	35	10	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)	02	00	83	Grubbenvorst	L 395	Johannes Hendrikus Martinus van de Ven, Grubbenvorst
5	01	87	13	Terrein (akkerbouw)	01	87	13	Grubbenvorst	M 306	Pieter Johannes Gerardus Hendrikus Haenen, Sevenum gehuwd met Maria Anna Bussemakers, Sevenum Belast met opstalrecht nutsvoorzieningen, Gerechtigde: Waterschap Zuivering-schap Limburg
6	02	16	15	Terrein (akkerbouw)	02	16	15	Grubbenvorst	M 304	Pieter Johannes Gerardus Hendrikus Haenen, Sevenum gehuwd met Maria Anna Bussemaker, Sevenum
7	01	76	28	Terrein (akkerbouw)	01	76	28	Grubbenvorst	M 308	Pieter Johannes Gerardus Hendrikus Haenen, Sevenum gehuwd met Maria Anna Bussemakers, Sevenum Belast met opstalrecht nutsvoorzieningen, Gerechtigde: Waterschap Zuivering-schap Limburg
8	00	26	76	Terrein (akkerbouw)	00	26	76	Grubbenvorst	M 391	Pieter Johannes Gerardus Hendrikus Haenen, Sevenum gehuwd met Maria Anna Bussemakers, Sevenum
9	01	66	54	Terrein (akkerbouw)	00	26	76	Grubbenvorst	M 386	Pieter Johannes Gerardus Hendrikus Haenen, Sevenum gehuwd met Maria Anna Bussemakers, Sevenum
11	00	75	72	Terrein (akkerbouw)	00	75	72	Horst	T 1010	Henricus Johannes Maria den Mulder, Grubbenvorst gehuwd met Petronella Aldegonda Johanna Maria van den Hombergh
12	00	82	63	Terrein (akkerbouw)	00	82	63	Horst	T 1011	Henricus Johannes Maria den Mulder, Grubbenvorst gehuwd met Petronella Aldegonda Johanna Maria van den Hombergh
13	12	60	60	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (akkerbouw)	12	60	60	Grubbenvorst	L 375	Friedrich Karl Roog, Venlo overleden 27 augustus 1997 gehuwd (geweest) met Edith Margarete Adelgund Meier Belast met opstalrecht nutsvoorzieningen, gerechtigde Waterschap Zuivering-schap Limburg
20	00	00	07	TRAFO	00	00	07	Grubbenvorst	L 318	Europe Invest BV, Eindhoven Belast met opstalrecht, gerechtigde: N.V. Maatschappij voor Electriciteit en Gas Limburg