



Besluit van 22 september 2011 no. 11.002267 tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Katwijk krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan 't Duyfrak en Meer)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Katwijk verzoekt Ons bij besluit van 1 juli 2010, nr. 2009-09613, om ten name van de gemeente Katwijk over te gaan tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in die gemeente.

Op 16 augustus 2010 hebben burgemeester en wethouders van Katwijk het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken en gegevens met ingang van 11 februari 2011 tot en met 24 maart 2011 ter inzage gelegen in de gemeente Katwijk en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu, locatie Rijnstraat 8 te Den Haag.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Katwijk van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 10 februari 2011 openbaar kennis gegeven in de plaatselijk verschijnende 'Katwijksche Post' en 'De Rijnsburger'. Onze minister van Infrastructuur en Milieubeheer (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit enz. openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 10 februari 2011, nr. 384.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, het ontwerp koninklijk besluit met brief van 8 februari 2011 (kenmerk BJJ 2011036609)toegezonden aan belanghebbenden, waaronder verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De gronden waarop het verzoek van de raad van Katwijk betrekking heeft, zijn begrepen in het globale bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' (verder te noemen: het bestemmingsplan) en het 'Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer', (verder te noemen: het uitwerkingsplan), van de gemeente Katwijk.

Het bestemmingsplan is op 26 april 2005 vastgesteld door de raad van de gemeente Katwijk. Op 29 januari 2008 hebben burgemeester en wethouders van Katwijk het uitwerkingsplan vastgesteld. Beide plannen zijn inmiddels onherroepelijk van kracht.

Het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan voorzien in de aanleg van een nieuw woongebied, een recreatiegebied, waterberging en de daarbij behorende infrastructuur.

De in het verzoek begrepen gronden zijn in het uitwerkingsplan aangewezen voor de bestemmingen 'Woondoeleinden-W' (met de aanduidingen 'ap' en 'm'), 'Recreatiegebied-R', 'Groenvoorzieningen-G' (gedeeltelijk met de aanduiding 'langzaam verkeersroute'), 'Water-WA', 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden-V-V' en de dubbelbestemmingen 'Aanvliegroute' en 'Leidingenzone'/ 'Bescherminingszone 2'.

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan zullen deze gronden worden gebruikt voor de bouw van appartementen en gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzie-



ningen. Daarnaast zullen overeenkomstig de uitgewerkte bestemmingen de gronden worden gebruikt voor recreatieve doeleinden en de aanleg van natte en droge infrastructuur.

De raad van Katwijk wil de ter onteigening voorgedragen gronden in eigendom verkrijgen om het bestemmingsplan tijdig te kunnen verwezenlijken.

In de door de gemeente Katwijk voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan met de daarbij behorende voorschriften, toelichtingen en kaarten.

Met de eigenaar van de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaak heeft de gemeente Katwijk overleg gevoerd om deze minnelijk in eigendom te verwerven. Nu het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht, heeft de raad van Katwijk tot zijn verzoek besloten om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan te verzekeren.

De aanvang van de werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan ter plaatse van het te onteigenen perceel is voorzien binnen een periode van vijf jaar na de datum van dit besluit.

Zienschwizen

Binnen de termijn van terinzagelgiging van het ontwerp koninklijk besluit zijn bij Ons schriftelijk zienschwizen daartegen naar voren gebracht door mr. H.J. Suyver, namens de erven Th. van den Berg te Katwijk, verder te noemen: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben reclamanten op 20 april 2011 gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienschwizen

Reclamanten zijn gerechtigd in de eigendom van het perceel, kadastraal bekend gemeente Valkenburg (ZH), sectie A, no. 2764 (grondplannummer 1).

Op dit perceel tuinbouwgrond staan de woning van wijlen de heer Th. van den Berg en enkele opstallen.

De zienschwizen van reclamanten richten zich tegen de wijze waarop en de mate waarin de gemeente met hen heeft onderhandeld. Zij zijn van mening dat de gemeente onvoldoende serieuze pogingen heeft gedaan om het perceel minnelijk te verwerven. Daartoe voeren zij nader aan, dat in het besluit van de raad van 1 juli 2010 (het verzoekbesluit) in het algemeen mededeling wordt gedaan van de onderhandelingen en wordt geconcludeerd dat geen minnelijke overeenstemming is bereikt. De onderhandelingen en de aanbiedingen worden niet in concreto beschreven. In het raadsbesluit wordt aangegeven dat het perceel niet voor een redelijke prijs kon worden verworven. Reclamanten verwijzen terzake naar artikel 40 van de onteigeningswet, waarin niet een redelijke prijs, maar de werkelijke waarde beslissend is. Verder wordt, zo stellen reclamanten, vastgesteld dat geen zicht op overeenstemming zou bestaan. Reclamanten zijn evenwel van mening dat de gemeente zichzelf in deze positie heeft gemanoeuvreed door in 2009/2010, zonder zulks te motiveren, een eerdere aanbieding voor vergoeding van vermogensschade in twee stappen aanmerkelijk te verlagen. Vervolgens hebben reclamanten, mede op verzoek van de gemeente, aan deze een taxatierapport aangeboden waarin de vermogensschade gespecificeerd op een aanmerkelijk hoger bedrag is geraamd. De gemeente heeft in reactie op het taxatierapport haar laatste bod slechts ongespecificeerd herhaald. Na datum verzoekbesluit zijn de onderhandelingen voortgezet en heeft de gemeente in twee stappen haar bod weer verhoogd. Reclamanten hebben herhaaldelijk om specificatie verzocht, doch deze niet gekregen.

De zienschwizen van reclamanten geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

In het algemeen overwegen Wij dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert 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 het verzoek aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het verzoek voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Er moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kunnen Wij tot onteigening besluiten om daarmee een tijdsige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Voor zover reclamanten menen dat het raadsbesluit onvoldoende de gang van zaken rond het minnelijk overleg weergeeft, zijn Wij van mening dat het noodzakelijk, noch gebruikelijk is om in het raadsbesluit dan wel het raadsvoorstel, uitvoerig in te gaan op de inhoud van het gevoerde minnelijk overleg. Uit de Ons overgelegde stukken en uit het onderzoek is genoegzaam gebleken van een voortgaand onderhandelingsproces en van de daarbij door partijen ingenomen standpunten. Daarbij tekenen Wij aan, dat het minnelijk overleg al medio 2002 is gestart. Het betrokken perceel is immers eerder onderwerp geweest van een onteigeningsprocedure. In het koninklijk besluit van 16 april 2009, no.09.001045, is wat dit perceel betreft aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring onthouden.

Het onderhandelingsproces is daarna voortgezet.

Hetgeen partijen thans verdeeld houdt, is primair de hoogte van de door de gemeente geboden schadeloosstelling voor vermogensschade. Reclamanten voeren aan, dat het criterium 'redelijke prijs' een onjuiste maatstaf is bij het bepalen van een bedrag aan schadevergoeding. Wij stellen allereerst vast dat de bewoordingen 'redelijke prijs' zijn gebezigd in het raadsvoorstel. In het verzoekbesluit wordt gesproken van een voor de gemeente 'aannemelijke prijs'.

Naar Ons oordeel heeft de gemeente zich op het standpunt mogen stellen, dat zij als partij in het minnelijk overleg en handelend binnen de bandbreedte van artikel 40b van de onteigeningswet, gelet op de door haar behartigde belangen, rekening mocht houden met een voor haar acceptabele aankoopprijs. Uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat het minnelijk overleg gericht was op volledige schadeloosstelling op basis van de werkelijke waarde van de onroerende zaak. De door de gemeente in het raadsvoorstel en in het verzoekbesluit gebezigde formuleringen hebben naar Ons oordeel dan ook niet de betekenis die reclamanten daaraan wensen te verbinden.

Wij kunnen reclamanten evenmin volgen in hun redenering dat de gemeente zich door een aanmerkelijke tussentijdse verlaging van het aanbod in de positie heeft gebracht dat minnelijke overeenstemming op voorhand als onmogelijk moet worden beschouwd. Uit het ingestelde onderzoek is Ons in dit verband gebleken dat de prijsfluctuaties met name kunnen worden verklaard uit gewijzigde marktomstandigheden tengevolge van de financieel-economische crisis en uit gewijzigde inzichten met betrekking tot de waardering van de gronden in het bestemmingsplan. Dit laatste mede in verband met gerechtelijke uitspraken in eerdere onteigeningsprocedures met betrekking tot het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' c.a. Tenslotte kan naar Ons oordeel aan het beweerdelijk uitblijven van de door reclamanten gewenste specificatie van de aanbiedingen geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Er is sprake van een in ieder geval vanaf 2007 voortgaand minnelijk overleg. Daarin zijn blijkens de overgelegde stukken voldoende concrete en gespecificeerde biedingen uitgebracht door de gemeente, onder meer op 18 februari 2010. Reclamanten kunnen onder deze omstandigheden niet met vrucht staande houden dat de gemeente niet of onvoldoende serieus met hen heeft onderhandeld. Een oordeel over de hoogte van het te vergoeden bedrag is overigens bij uitsluiting voorbehouden aan de burgerlijke rechter in de gerechtelijke onteigeningsprocedure en staat niet aan Ons ter beoordeling.

Alles overziende geven de zienswijzen van reclamanten Ons geen aanleiding om het verzoek van de gemeente Katwijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in het verzoek tot onteigening begrepen gronden bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist.

Het moet dan ook in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Katwijk de eigendom van de ter onteigening voorgedragen onroerende zaak verkrijgt. Overigens is Ons niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van



Katwijk tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, toewijzen.

Beslissing

Met inachtneming van de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 15 juni 2011, no. BJZ 2011047336, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen het besluit van de raad van Katwijk van 1 juli 2010, nr. 2009-09613;

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Katwijk van 16 augustus 2010, kenmerk 2009-09613 2;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 3 augustus 2011, no. W.14.11.0225/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 21 september 2011, no. BJZ 2011052416, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 't Duyfrak en Meer' en het 'Uitwerkingsplan 2 't Duyfrak en Meer' van de gemeente Katwijk, ten name van die gemeente Katwijk ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, zoals aangeduid op de grondtekening (juli 2009, nr. R-A3-265) die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet ter inzage heeft gelegen binnen de gemeente Katwijk en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu, en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de raad van State.

's-Gravenhage, 22 september 2011

Beatrix

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



PERCEELSLIJST BEHORENDE BIJ ONTEIGENINGSPLAN PERCEEL AAN DUYFRAKLAAN in B.P. 'T DUYFRAK EN MEER' VAN DE GEMEENTE KATWIJK

Lijst van de te onteigenen percelen en perceelsgedeelten in de gemeente Katwijk, kadastrale gemeente Valkenburg te Valkenburg (ZH).

Gegevens naar de kadastrale registratie per datum raadsbesluit.

Grond- plannr.:	Kadastrale sectie:	Perceels- nr.:	Kadastrale grootte:			Te onteigenen oppervlakte:			Plaatselijk bekend:	Omschrijving:	Ten name van:
			ha	are	ca	ha	are	ca			
1	A	2764	0	48	20	0	48	20	Duyfraklaan 7	Wonen, terrein (teelt-kweek)	Th. van den Berg, g.m. C.J.M. Bakker te Valkenburg ZH.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Katwijk d.d. 1 juli 2010, (zaaknr.2009-09613)

Behorend bij het koninklijk besluit van 22 september 2011, no. 11.002267.