



Besluit van 23 november 2012, nr. 12.002786 houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Teylingen krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Hooghkamer 2011)

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 Teylingen verzoekt Ons bij besluit van 27 oktober 2011 om ten name van die gemeente een aantal onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen.

Op 13 december 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Teylingen het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Op 22 februari 2012 hebben burgemeester en wethouders van Teylingen Ons schriftelijk te kennen gegeven wegens minnelijke verwerving niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure met betrekking tot het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nr. 4933 (grondplannummer 12). Dit grondplannummer zullen Wij in deze procedure dan ook verder buiten behandeling laten.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Hooghkamer 2011', verder te noemen: het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk van kracht is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Op de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken rusten de bestemmingen 'Verkeer (V)', 'Water (Wa)' en 'Groen (G)'.

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 10 mei 2012 tot en met 20 juni 2012 in de gemeente Teylingen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Teylingen van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan, op 9 mei 2012 openbaar kennis gegeven in 'De Teylinger'. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 9 mei 2012, nr. 8769.

Verder is overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging het ontwerp koninklijk besluit toegezonden aan belanghebbenden en aan verzoeker van de onteigening. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De gemeente Teylingen heeft in het kader van de VINEX-afspraken de taakstelling om 2.400 woningen te realiseren. Deze taakstelling is gedeeltelijk gerealiseerd door de bouw van circa 1.600 woningen in het plangebied Hoogh Teylingen. De overige circa 850 woningen wil de gemeente realiseren binnen het plangebied Hooghkamer. Met de bouw van deze woningen wordt voorzien in een grote woningbehoefte binnen de gemeente Teylingen en binnen de regio Holland Rijnland. Het bestemmingsplan maakt de bouw van de circa 850 woningen binnen het plangebied Hooghkamer mogelijk en voorziet ook in de aanleg van infrastructuur, waaronder de aanleg van een wijkontsluitingsweg, en in de aanleg van water en een park.



Het bestemmingsplan zal in verschillende fasen worden gerealiseerd. Deze zijn aangeduid in paragraaf 7 van de toelichting op het bestemmingsplan (economische uitvoerbaarheid) en in hoofdstuk 4.2 van het in het op 23 juni 2011 door de gemeenteraad van Teylingen vastgestelde exploitatieplan 'Hoogkamer 2011' (verder te noemen; het exploitatieplan). Gegeven deze fasering wil de gemeente op korte termijn overgaan tot de realisering van een deel van de hoofdinfrastructuur. Dit betreft de aanleg van een gedeelte van de wijkontsluitingsweg, de verlengde Componistenlaan, en de aanleg van een gedeelte van het water en een park, een en ander overeenkomstig de fasen 1 en 2 van het bestemmings- en exploitatieplan. Daarnaast wil de gemeente op korte termijn overgaan tot de realisering van een gedeelte van de secundaire infrastructuur binnen het als eerste deelgebied te ontwikkelen zuidelijke gedeelte van het bestemmingsplan, een en ander overeenkomstig bouwfase 1a van het exploitatieplan.

Om bedoelde werken en werkzaamheden tijdig volledig te kunnen realiseren wenst de gemeente Teylingen de beschikking te verkrijgen over de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

In de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, als ook door het Exploitatieplan 'Hoogkamer 2011', het Beeldkwaliteitsplan 'Voorhout Hoogkamer' en het Stedenbouwkundig plan 'Voorhout Hoogkamer'.

Met de eigenaren van de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken, is door de gemeente overleg gevoerd om deze minnelijk in eigendom te verkrijgen. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de onroerende zaken, heeft de raad van Teylingen besloten tot zijn onteigeningsverzoek, om aldus de tijdige verwezenlijking van vorenbedoelde onderdelen van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde stukken, blijkt dat met de daarmee verband houdende werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan binnen een periode van vijf jaar na de datum van dit besluit een aanvang zal worden genomen.

Zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen zijn daartegen bij Ons schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1) A.M. van Schooten te Voorhout, eigenaar van het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nr. 4951 (grondplannummer 13), verder te noemen: reclamant 1;
- 2) Woningcorporatie Stek te Lisse, eigenaar van de gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen percelen, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nrs. 3266, 4184, 4185 en 4186 (grondplannummers 3, 7, 8 en 9), verder te noemen: reclamant 2;
- 3) mr. R. Brouwer, namens T. Teeuwen te Voorhout, eigenaar van het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nr. 3363 (grondplannummer 6), verder te noemen: reclamant 3;
- 4) mr. C.M.E. Verhaegh, namens A.M. van Schooten te Voorhout, eigenaar van de gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen percelen, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nrs. 3306 en 4873 (grondplannummers 4 en 11). Verder mede namens G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en Bouwbedrijf G.J. van der Hulst Lisse B.V., beide te Lisse, in hun hoedanigheid van economisch eigenaar en bestuurder. Verder te noemen; reclamanten 4;
- 5) mr. C.M.E. Verhaegh, namens G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V., Bouwbedrijf G.J. van der Hulst Lisse B.V., Y.J.A. Groen in ,t Woud-van der Hulst, Y.J.A. van der Hulst Beheer B.V., J.G. Groen in ,t Woud en Y.J.A. van der Hulst, G.J. van der Hulst Beheer B.V., Stichting Administratiekantoor Van der Hulst Beheer en G.J. van der Hulst en M.M.J. van der Hulst. Van reclamanten is de eerstgenoemde eigenaar van en werpen de overige reclamanten zich als belanghebbenden op met betrekking tot de gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen percelen, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nrs. 2687, 3322 en 4625 (grondplannummers 1, 5 en 10), reclamanten verder gezamenlijk te noemen: reclamanten 5;
- 6) mr. J. Geelhoed, namens H.G.W. Jansze en M.Jansze-Hoogendoorn te Voorhout, eigenaar van het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nr. 2692 (grondplannummer 2), verder te noemen: reclamant 6.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld om over de zienswijzen te worden gehoord. Daartoe is op 3 juli 2012 ten kantore van de gemeente Teylingen, locatie Voorhout, een hoorzitting gehouden. De reclamanten 1, 3, 4 en 5 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.



Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant 1 richt zich in zijn zienswijze tegen de voorgenomen onteigening van een gedeelte van zijn perceel met grondplannummer 13, waarvan hij eigenaar is. Hij is tevens eigenaar van de mede in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken met de grondplannummers 4 en 11. Tegen de voorgenomen onteigening van deze grondplannummers dient reclamant apart en samen met de daarbij betrokken economische eigenaren een zienswijze in. Wij merken op, dat de laatstgenoemde zienswijze hierna bij de beoordeling van de zienswijze van reclamanten 4 aan de orde zal komen.

Reclamant 1 voert in zijn zienswijze het volgende aan:

1. reclamant heeft in de bestemmingsplanprocedure reeds kenbaar gemaakt dat hij niet overtuigd is van de noodzaak om 431 m² van zijn tuin af te staan voor de realisering van het plan. Desondanks is hij bereid om dit gedeelte onder voorwaarden te verkopen, maar dan moet de gemeente op een serieuze manier onderhandelen en een serieus bod doen. De gemeente heeft haar bieding in verschillende gesprekken echter ondanks argumenten van de kant van reclamant nooit verhoogd. De gemeente handelt volgens reclamant in strijd met het gelijkheidsbeginsel nu zij voor de aankoop van andere, vergelijkbare en ook voor de aanleg van de hoofdinfrastructuur benodigde stukken grond een veel hogere prijs per vierkante meter heeft geboden. Ook heeft de gemeente bij haar bieding aan reclamant geen rekening gehouden met verschillende bijkomende kosten en met de waardevermindering van het overblijvende.
2. de onteigening is prematuur, nu het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is en in aanmerking nemend de huidige situatie op de woningmarkt. Reclamant wijst er op, dat de onteigening gelijktijdig voor zowel fase 1 als fase 2 is ingezet, terwijl de ontwikkeling van fase 2 eerst een aantal jaren na fase 1 van start zal gaan. De gemeente zou de onteigening voor fase 2 dus ook een aantal jaren later kunnen inzetten. Dit klemt des te meer nu de gemeente nog niet eens kan aangeven wanneer er in fase 2 woningen gebouwd gaan worden. Dit laat de gemeente van de situatie op de woningmarkt afhangen. Met de huidige stand van zaken op deze markt acht reclamant het beroep van de gemeente op urgentie volstrekt niet gerechtvaardigd. Hij wijst er in dat verband op, dat de provincie Zuid-Holland van plan is om het aantal te bouwen woningen met 70.000 te verminderen.

De door reclamant 1 naar voren gebrachte zienswijze geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1.

Met betrekking tot het gestelde over de minnelijke verwerving van het gedeelte van het perceel met grondplannummer 13 merken Wij vooreerst het volgende op. artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij wat onteigend moet worden éérst door 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 gebruik mag worden gemaakt, 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 bij onteigening op grondslag van Titel IV van de onteigeningswet, naar Ons oordeel 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 het op het moment van het verzoek om onteigening voor het verzoekende overheidsorgaan voldoende aannemelijk is dat het minnelijk overleg desondanks voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zal leiden. Bij de onderhandelingen moet sprake zijn van een serieus overleg. Doet deze toestand zich voor, dan kunnen Wij tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Het bovenstaande in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken gebleken dat de verzoeker om onteigening vanaf begin 2010 met reclamant in gesprek is over de verwerving van onder meer het perceelsgedeelte met grondplannummer 13 als ook over de verwerving van de perceelsgedeelten met de grondplannummers 4 en 11. Op 25 februari 2010 en op 10 en 24 juni 2010 hebben partijen overleg gevoerd. Na enige correspondentie over en weer heeft de verzoeker reclamant vervolgens bij brief van 15 december 2010 een bod gedaan gericht op de aankoop van de benodigde perceelsgedeelten. Reclamant heeft hier op gereageerd en op 22 maart 2011 en 31 mei 2011 heeft overleg plaatsgevonden. De verzoeker heeft reclamant vervolgens met brief van 8 juli 2011 een nieuwe bieding gedaan op basis van het vastgestelde exploitatieplan. Deze bieding viel lager uit als gevolg van de toegepaste indexering, maar de verzoeker heeft, om minnelijk met reclamant tot overeenstemming te kunnen komen, het bod van 15 december 2010 nog tot uiterlijk 1 september 2011 gestand gedaan. Reclamant heeft dit bod als te laag afgewezen.



Gelet op het bovenstaande zijn Wij van oordeel dat de verzoeker om onteigening ten opzichte van reclamant 1 voldoende, doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Dat de door de verzoeker gedane biedingen voor reclamant om hem bewegende redenen niet aanvaardbaar waren en dat hij in het kader van het minnelijk overleg voorlopig nog geen overeenstemming heeft kunnen bereiken over de juridische levering van bovengenoemde percelen (grondplannummers 4 en 11) aan de economisch eigenaar, doet niet af aan het feit dat de verzoeker voldoende serieuze pogingen heeft ondernomen die waren gericht op het bereiken van minnelijke eigendomsoverdracht. Naar Ons oordeel was het ten tijde van het besluit van de raad van de gemeente Teylingen voldoende aannemelijk dat de onderhandelingen met reclamant 1 voorlopig niet tot minnelijke eigendomsoverdracht zouden leiden. De raad heeft dan ook mogen besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening, teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren.

Wat reclamant 1 in zijn zienswijze stelt over de hoogte van de door de verzoeker geboden schadeloosstelling, de prijs per vierkante meter en de omstandigheid dat in de schadeloosstelling geen rekening is gehouden met bepaalde schadeposten, betreft bezwaren van financiële aard. Daarover merken Wij op, dat de onteigeningswet de belanghebbenden ingevolge artikel 40 een volledige schadeloosstelling waarborgt. De hoogte daarvan staat in deze administratieve onteigeningsprocedure echter niet ter beoordeling, omdat deze bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming eerst aan de orde kan komen in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Aan het door reclamant 1 gestelde moet hier dan ook voorbij worden gegaan.

Ad 2.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamant dat de onteigening prematuur is nu het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, merken Wij op, dat een verzoek om aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening kan worden gedaan na de vaststelling van het bestemmingsplan. In dat geval moeten – zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk van kracht is – de planologische belangen van de te onteigenen partijen worden beschermd. Daarom zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet, kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit aanwijzingsbesluit.

Met betrekking tot het gestelde over de urgentie van de onteigening overwegen Wij dat aan het urgentievereiste in het algemeen is voldaan, indien de gemeente binnen vijf jaar na de datum van het besluit tot aanwijzing ter onteigening een begin maakt met de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden waarvoor onteigend is.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat in het tegelijk met het bestemmingsplan door de raad van Teylingen vastgestelde exploitatieplan een fasering is opgenomen waarbinnen de voorziene ontwikkeling van het bestemmingsplan gerealiseerd moet worden. Deze fasering sluit aan op die welke in paragraaf 7 van de toelichting op het bestemmingsplan (economische uitvoerbaarheid) wordt beschreven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de bouwfasen en de hoofdinfrastructuur en wordt wat deze laatste categorie betreft, een verder onderscheid gemaakt in fase 1, 2 en 3. De realisatie van de hoofdinfrastructuur is daarbij in beginsel gekoppeld aan de bouwfasen. De van reclamant benodigde perceelsgedeelten zijn nodig voor de realisering van de hoofdinfrastructuur fase 2. Volgens het bestemmings- en exploitatieplan zullen de werkzaamheden ter realisering van deze fase vanaf 2011 starten. Parallel daaraan zal een aanvang worden gemaakt met de verwezenlijking van de samenhangende infrastructurele werken ten behoeve van de hoofdontsluitingsweg, het water en het park. De termijn waarop deze werken volledig zullen zijn gerealiseerd staat los hiervan. Uitgaande van de beoogde aanvang van bedoelde werkzaamheden binnen een periode van vijf jaar na dit besluit, is naar Ons oordeel de urgentie van de onteigening door verzoeker voldoende aannemelijk gemaakt.

Met betrekking tot de stelling van reclamant dat gelet op de huidige situatie op de woningmarkt, de urgentie van de onteigening zou ontbreken, overwegen Wij dat het – zoals Wij eerder hebben overwogen in de besluiten van 1 oktober 2010, nrs. 10.002684 en 10.002685, (beide inzake Nijmegen; Stcrt. 2010, nrs. 17106 en 16723) – tot de verantwoordelijkheid van de verzoeker behoort om de effecten van die situatie af te wegen tegen die, welke het vertragen en opschorten van de planontwikkeling met zich zou brengen. In dit verband heeft verzoeker opgemerkt, dat hij –zoals ook blijkt uit wat hiervoor onder het kopje 'Noodzaak en urgentie' is opgemerkt- in het kader van de VINEX-afspraken de taakstelling heeft om 2400 woningen te realiseren. Het bestemmingsplan maakt in het kader van die taakstelling de bouw van ongeveer 850 woningen mogelijk. De bouw zal in een aantal fasen plaats vinden. Ten aanzien hiervan heeft de verzoeker opgemerkt, dat de eerste zeventien woningen nu al worden gerealiseerd en dat ook contracten zijn gesloten met het oog op de bouw van meerdere woningen. De verzoeker stelt zich verder op het standpunt dat de situatie op de woningmarkt hooguit



van invloed kan zijn op het tempo waarin deze woningen worden gebouwd. Het standpunt van de verzoeker komt Ons niet onredelijk voor.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamant 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 2 voert in de zienswijze aan, dat zij bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep heeft ingesteld tegen de besluiten van de raad van de gemeente Teylingen tot vaststelling van het bestemmingsplan en van het exploitatieplan. Volgens reclamante kan niet tot onteigening worden overgegaan zonder dat in hoogste instantie eerst uitspraak is gedaan op het beroep tegen beide besluiten.

De door reclamante 2 naar voren gebrachte zienswijze geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Gewezen kan worden op wat Wij hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder ad 2, hebben overwogen voor zover de zienswijze betrekking heeft op het feit dat de onteigening als prematuur moet worden beschouwd omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.

Wat reclamante 2 terzake aanvoert, geeft Ons dan ook geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 3 voert aan dat hij het bereiken van minnelijke overeenstemming niet heeft willen frustreren. Uit het verloop van het minnelijk overleg blijkt dat hij tot goede afspraken en prijzen heeft willen komen, waarbij hij een totaaloplossing heeft voorgestaan waarin niet alleen wordt gekeken naar het te onteigenen gedeelte van zijn perceel maar ook naar de exploitatiebijdrage voor een stukje kavel dat hij wenst in te brengen in de ontwikkeling van het geheel. Reclamant heeft de gemeente meerdere malen om een toelichting op haar standpunten gevraagd als ook om een inhoudelijke reactie op de door hem ingediende tegenvoorstellen, maar deze zijn niet gekomen. De gemeente heeft slechts twee schriftelijke biedingen gedaan, namelijk op 15 december 2010 en 8 juli 2011, waarin zij een standpunt heeft ingenomen over de prijs. Hier staan vele brieven, e-mails en mondelinge standpunten van reclamant tegenover, waarin hij heeft getracht tot overeenstemming te komen. Reclamant merkt op, dat een logboek met betrekking tot de contactmomenten, correspondentie en gespreksverslagen eveneens ter inzage zou liggen. Dit is echter niet het geval geweest, waardoor het er op lijkt dat de gemeente er alles aan heeft gedaan om er minnelijk uit te komen. Maar uit het verloop van het overleg blijkt dat dat niet het geval is, er was maar één actieve partij en dat was reclamant zelf. Gelet op de feiten en omstandigheden van het overleg is reclamant 3 van mening dat de gemeente niet heeft voldaan aan de onderhandelingsplicht zoals de Kroon die uitlegt. Hij wijst in dat verband op het koninklijk besluit van 26 mei 2003, no. 03.002207 (Ambt Montfort en Roermond, Stcrt. 2003, nr. 116). De invulling die de gemeente nu aan de minnelijke verwerving geeft, lijkt meer op het voldoen aan een formaliteit. De Kroon heeft in zijn besluit van 27 september 2000, no. 00.005364 (Heteren, Kesteren en Wageningen, Stcrt. 2000, nr. 212) een streep door een dergelijke houding gezet. Voor zover de gemeente van mening is dat er thans wel sprake is van onderhandelingen wijst reclamant op het koninklijk besluit van 2 juni 2003, no. 03.002365 (Liemeer, Stcrt. 2003, nr. 116), waaruit blijkt dat de Kroon in onderhandelingen wel een actieve houding van de zijde van de onteigenaar verwacht. Reclamant is van mening dat in zijn situatie van een dergelijke houding geen sprake is, nu de gemeente niet op zijn tegenvoorstellen is ingegaan. Hij betwist de noodzaak tot de onteigening nu hij graag minnelijk tot overeenstemming met de gemeente wil komen en ziet nog altijd ruimte om overeenstemming te bereiken. Hiervoor dient de gemeente wel haar houding te wijzigen en bereid te zijn tot onderhandelingen.

De door reclamant 3 naar voren gebrachte zienswijze geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het verloop van het minnelijk overleg. In dat verband kan in de eerste plaats worden gewezen op wat Wij hierover in het algemeen al hebben opgemerkt bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder ad 1.

Het daar gestelde in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken gebleken dat de verzoeker om onteigening bij brief van 15 december 2010 een bod aan reclamant 3 heeft uitgebracht dat was gericht op de aankoop van het thans in de onteigening betrokken gedeelte van zijn perceel. Vanaf januari 2011 tot en met juni 2011 hebben partijen hierover nog diverse malen via e-mail berichten gecorrespondeerd en overleg gevoerd. De verzoeker heeft reclamant vervolgens bij brief van 8 juli 2011 een nieuw aanbod gedaan op basis van het vastgestelde exploitatieplan. Deze bieding viel weliswaar lager uit als gevolg van de toegepaste indexering, maar verzoeker heeft, om tot minnelijke overeenstemming met reclamant te kunnen komen, zijn bod van 15 december 2010 nog tot uiterlijk 1



september 2011 gestand gedaan. Hierop volgend hebben partijen opnieuw op diverse momenten contact gehad en overleg gevoerd. Bij brief van 4 september 2011 heeft reclamant op het bod van de verzoeker van 8 juli 2011 gereageerd. Naar zijn mening kan overeenstemming worden bereikt over de grondprijs en het schadebedrag. Hij maakt echter een voorbehoud voor de prijs per vierkante meter voor het gehele perceel en de daadwerkelijke invulling van het inrichtingsplan.

Met inachtneming van het bovenstaande zijn Wij van oordeel dat de verzoeker om onteigening voldoende maar vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamant 3 tot minnelijke overeenstemming te komen. Ten tijde van het besluit van de gemeenteraad van Teylingen was het voldoende aannemelijk dat de onderhandelingen met reclamant voorlopig niet tot overeenstemming en eigendomsoverdracht zouden leiden. De raad heeft dan ook mogen besluiten tot zijn verzoek tot aanwijzing ter onteigening, teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren.

Naar Ons oordeel kan verder niet met vrucht worden staande gehouden dat de verzoeker ten aanzien van reclamant niet heeft voldaan aan de onderhandelingsplicht zoals die door Ons nader is gepreciseerd in het door reclamant genoemde koninklijk besluit van 26 mei 2003, no. 03.002207 (Ambt Montfort en Roermond). In dat besluit overwogen Wij dat het tussen partijen gevoerde overleg zich had beperkt tot een informatieve uitwisseling van gegevens en dat het overleg vanaf een bepaalde datum niet verder was voortgezet vanwege onduidelijkheid over de noodzaak van onteigening van de in de onteigening betrokken gronden. Van een vergelijkbare situatie is in dit geval evenwel geen sprake. Zoals uit het voorgaande blijkt heeft de verzoeker verschillende aanbiedingen aan reclamant gedaan en zijn partijen vanaf begin 2011 daarover met elkaar in contact en gesprek geweest. Niet kan worden gesteld dat in dat kader louter sprake is geweest van uitwisseling van informatieve gegevens of dat er onduidelijkheid is ontstaan over de noodzaak van de onteigening.

Evenmin kan reclamant 3 naar Ons oordeel met vrucht een beroep doen op de genoemde koninklijke besluiten van 27 september 2000, no. 00.005364 (Heteren, Kesteren en Wageningen), en van 2 juni 2003, no. 03.002365 (Liemer). In het eerst genoemde besluit stelden Wij vast dat de verzoeker om onteigening pas enkele dagen voor de hoorzitting een aanbod aan de grondeigenaar had gedaan. Zoals uit het voorgaande blijkt, heeft de verzoeker in dit geval al met brief van 15 december 2010, derhalve ruim voor de datum waarop de raad zijn verzoekbesluit nam, een aanbieding gedaan. In het dossier Liemer bleek dat partijen in het minnelijk overleg gedurende vele maanden in onduidelijkheid hebben verkeerd over de bestemming en de waarderling van de in de onteigening betrokken gronden. Om die reden was er voor aanvang van de administratieve onteigeningsprocedure geen juist bod op die gronden uitgebracht. Van een dergelijke situatie is in het geval van reclamant 3 evenwel geen sprake.

Met betrekking tot het door reclamant 3 aangevoerde bezwaar over het logboek merken Wij allereerst op, dat artikel 3:11, eerste lid, van de Awb, voorschrijft dat met een ontwerpbesluit de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage worden gelegd. In artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet, wordt onder meer bepaald, dat in ieder geval ter inzage worden gelegd de in artikel 79 bedoelde stukken en gegevens. Daaronder is dus ook begrepen het in artikel 79, onder ten vijfde, van de onteigeningswet genoemde overzicht van het gevoerde minnelijk overleg (het logboek) met bewijsstukken. Hiermee geeft de wetgever voor de onteigeningsprocedure een nadere invulling van artikel 3:11, eerste lid, van de Awb. Zoals Wij eerder in Ons besluit van 15 november 2011, no. 11.002723 (Sluis, Stcrt. 2011, nr. 21774) hebben overwogen, laat de formulering van artikel 79, onder ten vijfde, van de onteigeningswet, daarbij ruimte om te bepalen welke stukken met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg ter inzage worden gelegd (omvang). Onze Minister is verantwoordelijk voor de toepassing van de UOV-procedure en daarbij ingevolge artikel 3:11, tweede lid, van de Awb dan ook verantwoordelijk voor de toepassing van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). Onze Minister voert daarbij het beleid, dat het in artikel 79, onder ten vijfde, van de onteigeningswet, bedoelde overzicht (logboek) niet ter inzage wordt gelegd en dat de ter inzage gelegde bewijsstukken van het minnelijk overleg worden 'gezwart' voor de daarin genoemde bedragen. Onze Minister geeft van bedoeld beleid kennis door middel van de in het ter inzage gelegde dossier opgenomen Wob-verklaring. Uit de Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de terinzagelegging heeft plaatsgevonden overeenkomstig de onteigeningswet en de Awb en overeenkomstig voornoemd beleid. Er zijn geen logboeken ter inzage gelegd en de bedragen in de bewijsstukken zijn gezwart. Onder de bewijsstukken bevonden zich de hiervoor onder ad 1 genoemde aanbiedingsbrieven.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamant 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De door reclamanten 4 en 5 naar voren gebrachte zienswijzen zijn nagenoeg gelijklopend. Wij zullen deze zienswijzen hieronder dan ook in onderlinge samenhang weergeven, waarna Wij deze gezamenlijk zullen beoordelen.



De reclamanten 4 en 5 voeren puntsgewijs in hun zienswijzen het volgende aan:

1. reclamanten G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. en Bouwbedrijf G.J. van der Hulst Lisse B.V. zijn bereid en in staat om de bestemmingen 'water' en 'groen' zelf naar de wens van de gemeente uit te voeren. Dit is overigens ook in overeenstemming met het bestemmingsplan. Op pagina 58 van de toelichting op het bestemmingsplan wordt namelijk onder het kopje zelfrealisatie vermeld dat de gemeente met grondeigenaren die gebruik willen maken van het recht van zelfrealisatie een posterieure overeenkomst zal sluiten, waarin in ieder geval kostenverhaal en locatie-eisen zijn geregeld. Reclamanten zijn bereid om zo'n overeenkomst met de gemeente te sluiten zodat de noodzaak tot onteigening ontbreekt. De reclamanten zijn verder in overleg met de gemeente om te komen tot een regeling voor de invulling van hun overige percelen in het plangebied. Het nu inzetten van de onteigeningsprocedure is derhalve niet nodig. Ook doelmatigheidsoverwegingen staan er niet aan in de weg dat genoemde reclamanten de bestemmingen 'Groen' en 'Water' zelf realiseren. De percelen blijven immers liggen te midden van de percelen waarvan G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. eigenares blijft, zodat het doelmatig is dat zij de eigendom behoudt gedurende de periode van afbouw van de woningen volgens de wensen van de gemeente. Het gebruikelijke doelmatigheidscriterium gaat dan ook in deze specifieke situatie niet op;
2. de gemeente gebruikt het onteigeningsinstrument onjuist. Onteigening is een ultimum remedium en de gemeente zou dit als laatste in moeten zetten en niet als eerste. De gemeente begint nu echter met het aanvragen van een onteigeningstitel voor de niet globale bestemmingen, kennelijk vanuit de gedachte dat de rest vanzelf volgt als de waterpartijen er eenmaal liggen. Het zeker stellen van de uitvoering van de bouwbestemmingen zou echter leidend moeten zijn, de infrastructuur en dergelijke daaraan dienend. Alleen omdat de gemeente stelt dat het zelfrealisatieverweer bij dit soort bestemmingen minder goed slaagt kiest zij voor deze aanpak. De gemeente zou ernaar moeten streven dat overeenstemming wordt bereikt over de zelfrealisatie van de woningen, waarna men de uitvoering van algemene voorzieningen kan aanpakken. De situatie kan nu ontstaan dat de wegen, het park en de watergangen al zijn aangelegd terwijl er nog geen woning staat. Dat kan niet de bedoeling zijn, alleen al vanwege de daaruit voortvloeiende financieringslasten;
3. er kan getwijfeld worden aan de urgentie van de onteigening. De gemeente stelt dat er sprake zou zijn van een grote behoefte aan woningen binnen Teylingen en de regio Holland Rijnland. De behoefte aan woningbouw betekent evenwel niet dat eerst daarom begonnen moet worden met de infrastructuur. Het is – ook vanuit het aspect van urgentie – aan te bevelen om eerst te komen tot sluitende afspraken over de woningbouwontwikkeling en eerst daarna de infrastructuur aan te leggen. De gemeente geeft een vertekend beeld van de hoeveelheid gronden die zij in eigendom heeft. Vast moet staan dat het overgrote gedeelte van de gronden geen eigendom is van de gemeente. Dit stelt dan ook meteen meer vragen bij de gevoerde gesprekken/onderhandelingen;
4. reclamanten menen dat de gemeente voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit onvoldoende heeft getracht om de gronden in der minne te verwerven. Twee in 2011 verzonden brieven zijn zeer algemeen en niet op de specifieke situatie van reclamanten toegespit. Dit kan mitsdien niet leiden tot de conclusie dat de gemeente aan haar plicht tot minnelijke verwerving heeft voldaan. De periode van bijna een jaar tussen de terinzagelegging van het ontwerpbesluit en de laatste bieding is daarvoor ook te lang. Zulks klemt te meer nu de gemeente in haar brief van 29 september 2011, waarin zij het verzoek van de gemeenteraad tot onteigening aankondigt, als laatste stelt dat zij blijft streven naar minnelijke overeenstemming en dat de gemeente pas in het uiterste geval tot onteigening over zal gaan. De reclamanten 5 wijzen nog specifiek op een discrepantie in de oppervlakten die van de gronden nodig zijn. Uit de eerste bieding die de gemeente bij brief van 15 december 2010 heeft gedaan blijkt dat er van het perceel met grondplannummer 1 een oppervlakte van 39 m² nodig is, terwijl dit nu zonder nadere duiding volgens het ontwerpbesluit 45 m² is. Van het perceel met grondplannummer 5 is volgens de brief van 15 december 2010 een oppervlakte van 16 m² nodig, terwijl dit volgens het ontwerpbesluit 19 m² is. Dit betekent dat er met betrekking tot deze percelen slechts één biedingsbrief is verstuurd, namelijk die van 8 juli 2011. Dit is te weinig om aan te nemen dat er een noodzaak tot onteigening bestaat. Daarbij komt dat niet wordt uitgelegd waarom de oppervlakten zijn gewijzigd. De reclamanten 5 wijzen voorts nog specifiek op de omstandigheid dat de percelen met de grondplannummers 1 en 5 dienen als overpad voor de woning gelegen aan de Jacoba van Beierenweg 102, welke thans in eigendom is en wordt bewoond door de reclamante mevrouw Y.A.J. van der Hulst. Zij is belanghebbende vanwege de omstandigheid dat zij daar een recht van erfdiensbaarheid heeft. Als zakelijk gerechtigde zou zij dan ook een bieding van de gemeente hebben moeten ontvangen wegens de schade die zij lijdt door het verlies van de mogelijkheid om via haar woning naar de Jacoba van Beierenweg te komen. Nu de gemeente dit heeft nagelaten heeft zij niet voldaan aan die verplichting;
5. in het ontwerpbesluit is het bekende voorbehoud opgenomen voor wat betreft het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Reclamanten menen echter dat niet alleen het bestemmingsplan onherroepelijk moet zijn alvorens begonnen wordt met de gerechtelijke procedure maar dat ook het exploitatieplan onherroepelijk moet zijn. Dit gelet op de grote rol die het exploitatieplan in



de onteigeningsprocedure speelt. Het aanbod van de gemeente is bijvoorbeeld geheel op dat plan gebaseerd. Het kan volgens reclamanten toch niet zo zijn dat met de uitvoering van het bestemmingsplan kan worden begonnen alvorens vast staat hoe hoog de bijdrage in de exploitatiekosten moet zijn;

6. de tekst van de kennisgeving zoals die in de Staatscourant is verschenen is onvoldoende duidelijk c.q. misleidend. Op basis van de tekst onder het kopje 'terinzagelegging' lijkt het alsof de stukken uitsluitend op het kantoor van Rijkswaterstaat te Utrecht ter inzage liggen. Weliswaar wordt in de aanhef van de tekst wel aangegeven dat de stukken ook in het gemeentekantoor van Teylingen ter inzage liggen, maar daarbij wordt niet vermeld waar dat kantoor te vinden is. Vluchtige en ondeskundige lezing kan dan ook de indruk wekken dat de stukken alleen in Utrecht ter inzage liggen, wat er niet toe zal leiden dat een ieder geneigd is om de stukken werkelijk in te gaan zien. Ook uit de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu van 25 april 2012 aan reclamanten blijkt niet waar de stukken in de gemeente Teylingen precies ter inzage liggen;

De door reclamanten 4 en 5 naar voren gebrachte zienswijzen geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Wij merken op, dat de vraag kan worden gesteld of alle reclamanten onder 4 en 5 als belanghebbenden zijn aan te merken en als zodanig in hun zienswijzen kunnen worden ontvangen. Wij zien echter aanleiding om aan deze vraag voorbij te gaan nu in ieder geval de reclamanten A.M. van Schooten (een der reclamanten 4) en G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. (een der reclamanten 5) gelet op de kadastrale gegevens als eigenaar en derhalve als belanghebbende in deze onteigeningsprocedure kunnen worden aangemerkt.

Ad 1.

Ten aanzien van het door G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. gedane beroep op zelfrealisatie merken Wij allereerst in het algemeen op, 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 aantoonbaar dat in het publieke belang dringend 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 de gewenste vorm van planuitvoering. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan, de bijbehorende regels, de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan (art. 6.12 Wro) kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt. 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 op de in de onteigening betrokken onroerende zaken van G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V. de aanleg van een weg, een watergang en groen is voorzien. Overeenkomstig Ons bestendig beleid is met het oog op een doelmatige aanleg en beheer van dergelijke werken onteigening van perceelsgedeelten waarop die werken zijn geprojecteerd gerechtvaardigd. Overigens blijkt uit het onderzoek en de overgelegde stukken dat reclamante ook niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemmingen zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren.

Naar aanleiding van het gestelde omtrent de toelichting op het bestemmingsplan (in het bijzonder waar het gaat om wat op pagina 58 is opgemerkt onder het kopje zelfrealisatie) merken Wij op, dat uit het exploitatieplan volgt dat de mogelijkheid tot zelfrealisatie niet de hoofdinfrastructuur en een deel van de secundaire infrastructuur betreft. Op pag. 6 en 7 van het exploitatieplan wordt immers opgemerkt, dat de gemeente van plan is de gronden voor de secundaire infrastructuur in fase 1a en de hoofdinfrastructuur in de fase 1, 2 en 3 te verwerven en dat het uitgangspunt verder zelfrealisatie is. In deze zin wordt op pagina 29 van het plan ook opgemerkt, dat de realisatie van de woongebieden alsmede de secundaire infrastructuur in de fase 2 en 3 wordt overgelaten aan de eigenaren van de gronden.



Ad 2.

Het gestelde heeft betrekking op de door de gemeente gekozen fasering van het plan. In dat verband merken Wij op, dat het aan de gemeenteraad is om te bepalen welke wijze van planuitvoering hij voor ogen heeft. De fasering van de uitvoering van een bestemmingsplan maakt daar deel van uit.

Ad 3.

Gewezen kan worden op wat Wij hiervoor reeds hiervoor in reactie op de zienswijze van reclamant 1, onder ad 2, hebben overwogen naar aanleiding van diens stelling dat de urgentie van de onteigening ontbreekt in het licht van de huidige situatie op de woningmarkt.

Ad 4.

Dit onderdeel van de zienswijze heeft betrekking op het verloop van het minnelijk overleg. Gewezen kan worden op wat Wij hiervoor in het algemeen over het voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure te voeren minnelijk overleg hebben overwogen bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder ad 1. Het daar gestelde in aanmerking nemend overwegen Wij het in het bijzonder nog het volgende.

Ten aanzien van de reclamanten 4 geldt, dat de onteigenende partij mede in het licht van de arresten van de Hoge Raad van 10 augustus 1995 (NJ 1996, 614) en 31 januari 1996 (BR 1997, 248 en NJ 1996, 615) niet gehouden is een economisch eigenaar in minnelijk overleg te benaderen in verband met de verwerving van de desbetreffende onroerende zaken. In dit licht was de verzoeker om onteigening naar Ons oordeel dan ook alleen gehouden tot het voeren van minnelijk overleg met de eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 4 en 11. Wij merken in dat verband op, dat Wij reeds hiervoor bij de bespreking van de door reclamant 1 zelf ingediende zienswijze op dit overleg zijn ingegaan. Wij wijzen in dit verband op wat is overwogen bij de beoordeling terzake bij reclamant 1, onder ad 1. Het verloop van het minnelijk overleg in aanmerking nemend, hebben Wij daar immers al geconstateerd dat de verzoeker jegens reclamant voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen en dat de raad heeft mogen besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren.

Met betrekking tot het met G.J. van der Hulst Projectontwikkeling als eigenares van de percelen met de grondplannummers 1, 5 en 10 gevoerde overleg merken Wij het volgende op.

Het bovenstaande in aanmerking nemend, is Ons uit de overgelegde stukken gebleken dat de verzoeker om onteigening vanaf eind 2009 met deze partij in gesprek is over de verwerving van de benodigde gedeelten van de percelen met grondplannummers 1, 5 en 10. Op 3 december 2009 heeft een eerste overleg tussen partijen plaatsgevonden, waarna partijen tot december 2010 op verschillende momenten verder met elkaar hebben overlegd en op diverse momenten per e-mail en via brieven met elkaar hebben gecorrespondeerd. Met de brief van 15 december 2010 heeft de verzoeker reclamante een bod gedaan gericht op de aankoop van gedeelten van zojuist genoemde percelen, waarbij overigens iets afwijkende oppervlakten zijn genoemd dan welke thans in de onteigening zijn betrokken. Reclamante heeft bij brief van 11 januari 2011 op dit bod gereageerd. In de periode van april tot en met juni 2011 heeft opnieuw overleg tussen partijen plaatsgevonden en is over en weer gecorrespondeerd. Met de brief van 8 juli 2011 heeft de verzoeker vervolgens een nieuw aanbod gedaan op basis van het vastgestelde exploitatieplan. Hierbij zijn ook de te verwerven oppervlakten van de percelen genoemd die thans in de onteigening zijn betrokken. De verzoeker heeft vervolgens geprobeerd om een afspraak te maken voor verder overleg. Per e-mail van 19 augustus 2011 heeft reclamante gevraagd om dit overleg eind september te laten plaatsvinden. Overeenkomstig dit verzoek hebben partijen op 27 september 2011 overleg gevoerd. Dit heeft echter niet tot overeenstemming geleid.

Gelet op het bovenstaande zijn Wij van oordeel dat de verzoeker om onteigening jegens reclamante voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met deze tot minnelijke overeenstemming te komen. Naar Ons oordeel was het ten tijde van het besluit van de gemeenteraad van Teylingen voldoende aannemelijk dat de onderhandelingen met reclamante voorlopig niet tot overeenstemming en eigendomsoverdracht zouden leiden. De raad heeft dan ook mogen besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening, om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Dat de verzoeker om onteigening aan de te onteigenen oppervlakten in de loop van het verwervingsproces een (beperkt) afwijkend aantal vierkante meters heeft toegerekend, doet naar Ons oordeel aan deze conclusie niet af. Hierbij kan worden aangetekend dat de gemeente aan reclamanten de wijziging in het aantal benodigde vierkante meters weliswaar niet heeft verklaard, maar dat er bij reclamanten, gelet op het bij de aanbestedingsbrieven gevoegde en gedurende het verwervingsproces



ongewijzigde kaartmateriaal, naar Ons oordeel geen misverstand kon bestaan over de omvang van de aan te kopen perceelsgedeelten. Nog afgezien daarvan moet echter worden vastgesteld, dat de verzoeker in ieder geval tijdig voor de aanvang van de onteigeningsprocedure een aanbod heeft gedaan dat was gericht op de aankoop van de oppervlakten die thans ook blijkens de lijst van te onteigenen onroerende zaken in de procedure begrepen zijn. Hierover is evenwel geen overeenstemming bereikt. Uit het algemeen vereiste met betrekking tot het voorafgaand aan de start van de administratieve procedure te voeren overleg, waarop Wij hiervoor al hebben gewezen, vloeit overigens niet voort dat een verzoeker om onteigening meer dan één aanbiedingsbrief dient te versturen. Ook op basis van één aanbieding kan worden vastgesteld dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot overeenstemming en eigendomsoverdracht zal leiden, wat naar Ons oordeel hier het geval is.

Naar aanleiding van het door reclamanten 5 gestelde omtrent het recht van overpad ten gunste van mevrouw Y. A. J. van der Hulst merken Wij op, dat betrokkene als belanghebbende in de procedure is aangemerkt. Zij is dan ook door Onze Minister persoonlijk in kennis gesteld van het ontwerp koninklijk besluit. Met betrekking tot de stelling dat de verzoeker mevrouw Y.A.J. van der Hulst ook een aanbod tot schadeloosstelling had moeten doen in verband met de beëindiging van het recht, merken Wij op dat op de onteigenende partij de plicht rust om in eerste instantie overleg te voeren met de eigenaar van de te onteigenen zaak. Dit kan alleen uitzondering leiden indien de onteigenende partij reeds eigenaar van de zaak is, wat hier echter niet het geval is. Overigens kan het uit een oogmerk van zorgvuldigheid onder omstandigheden geboden zijn met de derde gerechtigde afzonderlijk tot afspraken over schadeloosstelling te komen. In het onderhavige geval mocht verzoeker er naar Ons oordeel van uit gaan dat een afzonderlijke schadeloosstelling niet noodzakelijk was, nu de te handhaven woning in de nieuwe situatie ontsloten zal worden via de Verlengde Componistenlaan. Overigens kan hierbij worden opgemerkt, dat mevrouw Y.A.J. van der Hulst de mogelijkheid heeft om zich op grond van artikel 3 van de onteigeningswet te voegen in het geding tot onteigening bij de burgerlijke rechter om haar eventuele door de onteigening veroorzaakte schade te verhalen op verzoeker. In dat verband zij opgemerkt, dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige financiële schadeloosstelling waarborgt. De grondslag en de hoogte van deze schadeloosstelling staan op voet van artikel 40 van de onteigeningswet uitsluitend ter beoordeling van de burgerlijke rechter.

Ad 5.

Wij merken op, dat de onteigening in dit geval plaatsvindt op grondslag van artikel 77, eerste lid, onder 1°, van de onteigeningswet en wel ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan wordt een regeling gegeven voor de bestemming en het gebruik van de daarin begrepen gronden. Er bestaat dan ook naar Ons oordeel geen aanleiding om aan dit besluit de voorwaarde te verbinden dat ook het exploitatieplan onherroepelijk van kracht moet zijn voordat kan worden gestart met de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het exploitatieplan ziet immers alleen op de financiële uitvoering (regeling van het kostenverhaal) van het bestemmingsplan. Vanuit die samenhang is uitsluitend voorzien in de samenloop van de beroepsprocedures tegen een bestemmingsplan en een daaraan gehecht exploitatieplan.

Ad 6.

Wij merken op, dat in de openbare kennisgeving van het ontwerpbesluit, zoals die is gepubliceerd in de Staatscourant van 9 mei 2012, nr. 8769, in de eerste alinea wordt meegedeeld dat het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken ter inzage zal liggen in het gemeentekantoor van Teylingen, en wel van 10 mei 2012 tot en met 20 juni 2012. Daarnaast wordt in de kennisgeving meegedeeld, dat de onteigeningsstukken in deze periode ook ter inzage liggen op het kantoor van Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Griffioenlaan 2, te Utrecht. Ondanks het ontbreken van het adres van het gemeentekantoor kon er naar Ons oordeel bij belanghebbenden dan ook geen misverstand bestaan over het feit dat het ontwerpbesluit en de stukken ook konden worden ingezien in de gemeente Teylingen. Gelet daarop kan niet worden gesteld dat de kennisgeving inhoudelijk onjuiste of misleidende informatie verschaft. De kennisgeving voldoet aan artikel 3:12, derde lid, onder a) en b) van de Awb. Hierbij is van belang dat in de lokale openbare kennisgeving zoals die is geplaatst in 'De Teylinger', het adres van het gemeentekantoor van Teylingen te Sassenheim was vermeld, inclusief de openingstijden.

De zienswijzen van de reclamanten 4 en 5 geven Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 6 brengt in zijn zienswijze naar voren dat de bouw van woningen binnen het plangebied niet noodzakelijk en urgent is. Om die reden is ook de aanleg van de daarmee samenhangende en noodzakelijke secundaire infrastructuur niet noodzakelijk en urgent. Reclamant wijst op de bestuurlijke afspraken over de gevolgen van de crisis voor de woningbouw die de provincie Zuid-Holland heeft gemaakt met de betrokken regio's en gemeenten. Uit een brief van 5 juni 2012 van het bestuurlijk



overleg 'Zuidvleugel' blijkt dat naar verwachting slechts 60% van de in geldende en voorgenomen bestemmingsplannen voorziene woningbouw binnen afzienbare termijn zal worden gerealiseerd. In het ontwerpbesluit wordt de conclusie getrokken dat de aanleg van de infrastructuur voor de woningbouw noodzakelijk en urgent is, terwijl voor het bestemmingsplan en de onteigening op geen enkele wijze is onderzocht wat de gevolgen van de crisis op de woningbouwbehoefte en de economische uitvoerbaarheid van het plan zijn.

De door reclamant 6 naar voren gebrachte zienswijze geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Gewezen kan worden op wat Wij hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1, onder ad 2, hebben overwogen naar aanleiding van het onderdeel van de zienswijze dat de urgentie aan de onteigening zou ontbreken gezien de huidige situatie op de woningmarkt.

De zienswijze van reclamant 6 geeft Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

In de brief van 13 december 2011, waarbij het college van burgemeester en wethouders van Teylingen het verzoekbesluit van de raad aan Ons ter besluitvorming voordraagt, geeft het college aan, dat de gemeente uitsluitend de eigendom van de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken (kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nrs. 2692 en 3266), wenst te verkrijgen. De daarop rustende opstalrechten zullen worden gehandhaafd en kunnen derhalve buiten de onteigening blijven. Op het perceel, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nr. 4951, rusten buiten het te onteigenen gedeelte daarvan een opstalrecht en een zakelijk recht die eveneens buiten de onteigening moeten blijven.

Daargelaten het feit dat uit het raadsbesluit zelf niet blijkt van een bedoelde beperking van het verzoek, zijn Wij van oordeel dat de bewoordingen van artikel 59, derde lid, in samenhang met artikel 4, tweede lid, van de onteigeningswet, in de weg staan aan een dergelijke inperking. Daarom kunnen Wij aan het desbetreffende verzoek niet tegemoet komen.

Op 20 juli 2012 hebben burgemeester en wethouders van Teylingen Ons schriftelijk te kennen gegeven wegens tussentijdse minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure met betrekking tot het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Voorhout, sectie A, nr. 5188 (grondplannummers 14.1 en 14.2). Wegens het ontbreken van de noodzaak tot onteigening zullen Wij het verzoek tot aanwijzing ter onteigening in zoverre afwijzen.

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de overige in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist.

Ons is overigens niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Teylingen de eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van Teylingen tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 10 september 2012, nr. RWSCD BJV 2012/1338, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed;

Gelezen het besluit van de raad van Teylingen van 27 oktober 2011;

Gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van Teylingen van 13 december 2011, kenmerk 206582, 22 februari 2012, kenmerk 7362 en van 20 juli 2012, kenmerk 33257;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 8 november 2012, nr. W14.12.0371/IV);



Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 19 november 2012, nr. RWSCD BJV 2012/1853, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Hoogkamer 2011' van de gemeente Teylingen ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Teylingen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht, ter inzage heeft gelegen en voor zover die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Zulks onder de voorwaarden, dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsverzoek begrepen gronden en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die gronden in beroep zal worden vernietigd.

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, 23 november 2012

Beatrix

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



**LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN HOOGHKAMER
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE TEYLINGEN**

Grondplannr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Voorhout					
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
					ha	a	ca		
1	0	00	45	Wegen	0	05	51	A 2687	G.J. van der Hulst Projectontwikkeling B.V., Lisse
2	0	13	00	wonen terrein (grasland)	1	42	67	A 2692	Henry Geertrudus Wilhelmus Jansze, gehuwd met Marringje Hoogendoorn, Voorhout Opstalrecht nutsvoorzieningen: Gemeente Teylingen, Voorhout
3	0	09	67	berging – stalling (garage-schuur) terrein (teelt-kweek)	0	55	00	A 3266	Woonstichting Stek, Lisse Opstalrecht nutsvoorzieningen: Gemeente Teylingen, Voorhout
4	0	11	61	berging – stalling (garage-schuur) terrein (teelt-kweek)	0	64	40	A 3306	Antonius Maria van Schooten, gehuwd met Petronella Johanna Henrica Heemskerck, Voorhout
5	0	00	19	erf-tuin	0	01	90	A 3322	Als grondplannummer 1
6	0	00	54	wonen terrein (akkerbouw)	0	21	80	A 3363	Teunis Teeuwen, gehuwd met Elisabeth Maria de Vries, Voorhout
7	0	00	07	wonen	0	06	35	A 4184	Woonstichting Stek, Lisse
8	0	00	24	wonen	0	07	00	A 4185	Woonstichting Stek, Lisse
9	0	08	05	Bedrijvigheid (kas) terrein (akkerbouw)	0	40	35	A 4186	Woonstichting Stek, Lisse
10	2	37	67	terrein (grasland)	5	73	68	A 4625	Als grondplannummer 1
11	0	13	68	tuinland kassen	0	51	60	A 4873	Als grondplannummer 4
13	0	04	31	Wonen bedrijvigheid (kas)	0	24	40	A 4951	Als grondplannummer 4 Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet privaatrecht op ged. van perceel: N.V. Nuon Infra West, Arnhem, zetel: Amsterdam Opstalrecht nutsvoorzieningen op ged. van perceel: Gemeente Teylingen, Voorhout

Behorende bij koninklijk besluit van 23 november 2012, nr. 12.002786