



Besluit van 29 maart 2017 nr. 2017000554 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Leiden krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Lammenschansweg 128)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Leiden (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 1 oktober 2015, nummer 15.0083 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Lammenschansweg 128. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Bètaplein.

Bij brief van 5 november 2015, kenmerk Z/15/223162, heeft de gemeente het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

De gemeente heeft bij brieven van 18 december 2015, kenmerk Z/15/223162 en 5 april 2016, zonder kenmerk, de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Bètaplein, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 19 maart 2015 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Leiden en is vanaf 23 december 2015 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak is de bestemming Verkeer – Verblijfsgebied en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6 toegekend.

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 vanaf 30 augustus 2016 tot en met 10 oktober 2016 in de gemeente Leiden en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Leiden van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 25 augustus 2016 openbaar kennis gegeven in de Stadskrant.

De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 25 augustus 2016, nr. 43003.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een hoogwaardig plein, het Bètaplein. De pleinruimte zal worden ingericht met zitplekken, groenvoorzieningen, sport- en speelvoorzieningen en gescheiden fietspaden.



De te onteigenen onroerende zaak is een – thans leegstaand – garagebedrijf. Deze onroerende zaak maakt deel uit van het te realiseren plein en is nodig om de entrees van het ROC, Bètatoren, de fietsenstalling en de studentencampus de Leidse Schans beter bereikbaar en zichtbaar te maken.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, alsook door het definitief ontwerp van het inrichtingsplan en door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Voor het realiseren van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Leiden een krediet beschikbaar gesteld.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Leiden de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak. De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Leiden tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat uiterlijk in de eerste helft van 2017, ter plaatse van de te onteigenen onroerende zaak, het bestemmingsplan zal worden gerealiseerd. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een gezamenlijke zienswijze naar voren gebracht door de heren M.W. Heemskerk, A.D. Heemskerk en N.M. Heemskerk en door mevrouw K.N. Heemskerk, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 27 oktober 2016 gehouden hoorzitting.

Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten brengen in hun zienswijze naar voren dat de onteigening niet noodzakelijk en niet urgent is. Zij voeren hiertoe – samengevat – het volgende aan.

1. De gemeente is ernstig tekort geschoten in haar plicht om over de verwerving van het eigendom van reclamanten in minnelijk overleg te treden. Zij verhuult deze tekortkoming door in het logboek contactmomenten op te nemen die van een geheel andere aard zijn dan de minnelijke verwerving van de te onteigenen onroerende zaak;
2. Op 30 april 2015 vond op voorstel van de gemeente een bespreking plaats waarop de gemeente de onteigeningsprocedure zou toelichten. Reclamant A.D. Heemskerk werd daartoe gebeld voor een afspraak. Toen hij per e-mail vroeg naar het karakter van de afspraak kreeg hij niet als antwoord dat het gesprek bedoeld was als onderhandeling, maar puur om een toelichting op de procedure te geven. Omdat dit voorafgaand aan het overleg ook nogmaals was bevestigd waren de eigenaren zelf niet bij dit gesprek aanwezig. Zonder enig voorafgaand overleg werd op 2 juli 2015 een schriftelijk aanbod gedaan. Reeds op 7 juli 2015 is de gemeentelijke poging tot minnelijke verwerving al opgegeven want toen nam het college van burgemeester en wethouders het besluit om bij de raad een verzoek neer te leggen een onteigeningsbesluit te nemen. Het aanbod van 2 juli 2015 werd op 1 september 2015 door reclamanten afgewezen waarbij werd aangekondigd dat zij op korte termijn een tegenvoorstel zouden doen;
3. Op 3 september 2015 is het raadsvoorstel tot het nemen van een onteigeningsbesluit behandeld in de commissievergadering. Naar aanleiding van kritiek van reclamanten dat nimmer serieus was onderhandeld, is door een aantal raadsleden vragen gesteld waarop de wethouder ten onrechte de indruk wekte dat lang was onderhandeld. Ook verzuimde de wethouder de raad te melden dat in de brief van 1 september 2015 werd aangekondigd dat reclamanten op korte termijn een tegenvoorstel zouden doen. Op 24 september hebben reclamanten het tegenvoorstel gedaan. Bij de raadsvergadering van 1 oktober 2015 was het reclamanten niet toegestaan in te spreken. De



- gemeente heeft verzuimd te reageren op het tegenvoorstel en in overleg te treden op basis van een reële grondslag;
4. In plaats van het voeren van overleg met de eigenaren koos de gemeente ervoor om de eigenaren te passeren en te overleggen met gebiedsontwikkelaar Green Estate B.V. (hierna: Green), en met de huurder van de te onteigenen onroerende zaak.
 5. Van de onderhandelingen met Green ontbreken zowel verslagen als logboeken De gemeenteraad is daardoor informatie onthouden voor zijn besluitvorming;
 6. Reclamanten geven er de voorkeur aan om hun eigendom in de huidige vorm te behouden, zo nodig de locatie te (her)ontwikkelen of te participeren in de totale gebiedsontwikkeling. Reclamanten willen hun gronden inbrengen en vervolgens naar evenredigheid participeren in de gebiedsontwikkeling. Reclamanten wijzen in deze naar een ontwerp dat volgens hen voorziet in een efficiënte inrichting van de ruimte met de gewenste ontsluiting van het gehele achterliggende gebied. Een schets van genoemd ontwerp is in de zienswijze opgenomen;
 7. De gemeente Leiden heeft beleid geformuleerd om de gebiedsontwikkeling aan de markt over te laten. De inbreuk op dit beleid is al aan de orde gesteld in de bestemmingsplanprocedure. Zou de gemeente de onteigeningsprocedure niet hebben gestart dan was het plein er al geweest. Green had met reclamanten namelijk een akkoord voor de verkoop van de te onteigenen onroerende zaak voor € 5.000.000,-. De gemeente was echter niet bereid om mee te werken aan de vrijstelling van het voorkeursrecht en de realisatie van het Bètaplein door Green;
 8. Tegen de uitdrukkelijke wens van reclamanten in heeft de gemeente onderhandelingen gevoerd met hun huurder. Door dit optreden van de gemeente heeft de huurder ervan afgezien om met de eigenaren te heronderhandelen over een verlenging van het huurcontract. Hierdoor staat het pand nu leeg en hebben reclamanten een financieel nadeel van circa € 155.000,- op jaarbasis;
 9. Reclamanten verwachten niet dat zij er met de gemeente uit zullen komen omdat deze op 10 maart 2016 een herzien – verlaagd – aanbod heeft uitgebracht van € 1.180.000,-. Uit een onderzoek van de Rekenkamercommissie Leiden blijkt dat de aanbesteding van het (eerdere) bod van de gemeente tekort schiet.

De zienswijze van reclamanten geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1 t/m 3.

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverzekering tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

In het bijzonder overwegen Wij dat het door de verzoeker overgelegde logboek betreffende het minnelijk overleg de contacten weergeeft tussen reclamanten en de gemeente Leiden vanaf 2 november 2005. Anders dan van de kant van verzoeker in het kader van de hoorzitting is gesteld, zijn Wij van oordeel dat de weergegeven contacten en bewijsstukken tot en met 14 november 2013, niet kunnen worden beschouwd als gevoerd minnelijk verwervingsoverleg met reclamanten in het kader van de realisatie van het bestemmingsplan Bètaplein. De tot en met 14 november 2013 weergegeven contacten en bewijsstukken betreffen minnelijk overleg over de realisatie van een inmiddels achterhaalde planologische ontwikkeling voor de zogenoemde RijnGouweLijn en een daaropvolgende discussie met reclamanten over hun wensen over een andere planologische ontwikkeling en wijze van realisering.

Uit de stukken blijkt echter dat de raadsman van reclamanten de gemeente Leiden op 14 september 2014 onder meer aansprak over het feit dat de gemeente hun – inmiddels voormalige – huurder van de thans te onteigenen onroerende zaak, heeft benaderd over de looptijd van de huurovereenkomst en onteigening. Burgemeester en wethouders gaven daarop met hun brief van 16 september 2014 onder meer als antwoord dat ".het huidige gebruik niet past in de gekozen bestemmingen." en ".dus



op den duur tot gevolg zal hebben dat de gemeente de gronden van zijn cliënten, gelegen aan de Lammenschansweg 128 zal dienen te verwerven”.

Het vruchteloze verloop van het overleg tussen 2005 en 2013 heeft verzoeker in dit geval – nu het gaat om hetzelfde perceel en dezelfde partijen – wel van betekenis mogen achten bij zijn inschatting van de mogelijkheden voor minnelijke verwerving ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan “Bètaplein”. Tegen deze achtergrond en gezien het verschil van inzicht over de waarde van het perceel – zoals dat blijkt uit de biedingen – was het aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden;

Dat het aanbod van 2 juli 2015 zonder enig voorafgaand overleg zou zijn gedaan, volgen Wij niet omdat volgens het logboek op 30 april 2015 op initiatief van de gemeente Leiden een overleg plaatsvond tussen de raadsman van reclamanten en vertegenwoordigers van de kant van de gemeente.

De onduidelijkheid over het karakter van het gesprek van 30 april 2015 kan aan die conclusie niet kan afdoen.

Op 1 september 2015 werd het aanbod namens reclamanten afgewezen. Hoewel daarbij werd aangekondigd dat een tegenvoorstel zou worden gedaan, blijkt uit het logboek en de overgelegde bewijsstukken niet dat partijen tot overeenstemming zijn gekomen.

Op 24 september 2015 werd namens reclamanten onder meer het tegenvoorstel gedaan om hun onroerende zaak tegen eenzelfde bedrag te verkopen als waarvoor zij het aan Green konden verkopen namelijk € 5.000.000,--. Wij zijn van oordeel dat de verzoeker na het tegenaanbod van 24 september 2015 terecht de noodzaak aanwezig heeft geacht om een onteigeningsverzoek aan ons voor te dragen. De gemeente Leiden bood immers op 2 juli 2015 een aanzienlijk lager bedrag namelijk € 1.400.000,-- en zag geen aanleiding om het aanbod te verhogen. De gemeente heeft op 10 maart 2016 haar aanbod juist verlaagd naar € 1.180.000,--.

Ons staat niet ter beoordeling of het aanbod van de verzoeker van 2 juli 2015 of het verlaagde aanbod van 10 maart 2006 voldoende was om reclamanten volledig schadeloos te stellen. In dit verband merken Wij op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Op 10 maart 2016 heeft de gemeente Leiden haar aanbod verlaagd naar € 1.180.000,--Dit doet naar Ons oordeel dan ook niet af aan de onteigeningsnoodzaak. Wij verwijzen in dit verband ook naar wat Wij hierover onder ad 9 opmerken.

Het zienswijzepunt van reclamanten dat reeds op 7 juli 2015 door het college van burgemeester en wethouders een besluit is genomen om de raad voor te stellen een verzoekbesluit te nemen tot aanwijzing ter onteigening van hun onroerende zaak, is naar Ons oordeel niet relevant in het kader van de beoordeling van het gevoerde minnelijk overleg. Het besluit van het college is een voorbereiding op het raadsbesluit. De voorbereiding zelf maakt geen deel uit van het raadsbesluit. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad om voortschrijdende inzichten over een ingebracht voorstel in overweging te nemen voordat een besluit wordt genomen.

Dat reclamanten niet werd toegestaan om bij de raadsvergadering van 1 oktober 2015 in te spreken, brengt Ons niet tot een negatief oordeel over de kwaliteit van het minnelijk overleg. Uit hetgeen ons overigens bekend is over het minnelijk overleg hebben wij geen aanwijzingen gekregen dat verzoeker doelbewust heeft geprobeerd om overleg met reclamanten te vermijden. De gemeente Leiden voorziet niet in de mogelijkheid van inspreken bij raadsvergaderingen, wel bij raadscommissievergaderingen. Dat reclamanten niet werd toegestaan om in te spreken bij de raadsvergadering van 1 oktober 2015 maakt niet dat het minnelijk overleg onvoldoende is geweest.

Ad 4 en 5.

De stelling van reclamanten dat niet met hen is onderhandeld maar met Green, is in de hoorzitting



namens verzoeker ontkend. Verzoeker heeft ontkend dat de gemeente met Green zou hebben onderhandeld over de verwerving van hun onroerende zaak. Wij verwijzen wat betreft het overleg met de voormalige huurder naar wat Wij hierover onder ad 8 opmerken.

Ad 6 en 7.

Het onderdeel van de zienswijze van reclamanten over de wijze van inrichting van de ruimte en de ontsluiting van het achterliggende gebied, is planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

In hun beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan hebben reclamanten hun zienswijzepunt over het gemeentelijk beleid om de gebiedsontwikkeling aan de markt over te laten, ook naar voren gebracht. In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 23 december 2015, nummer 201503806/1/R4, heeft de Afdeling in dit argument geen aanleiding gezien om hun beroep gegrond te verklaren. In de ontwikkelstrategie (uit 2012) zijn de ruimtelijke en programmatische kaders aangegeven waarbinnen het desbetreffende gebied zich kan ontwikkelen. Het gaat dus om beleid dat ten grondslag heeft gelegen aan de vaststelling van onder meer het bestemmingsplan "Bètaplein". Met de hiervoor genoemde uitspraak is het plan onherroepelijk geworden, zodat de Kroon geen reden ziet om te toetsen aan de ontwikkelstrategie. Reclamanten hebben de stelling van verzoeker dat de update van de ontwikkelstrategie (in 2016) voor hun perceel geen relevante wijzingen meebrengt niet gemotiveerd betwist.

Reclamanten beroepen zich eveneens op hun recht op zelfrealisatie. Over dit beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan.

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

In het bijzonder overwegen Wij dat van een te erkennen beroep op zelfrealisatie in dit geval geen sprake kan zijn, omdat de uitvoering van het bestemmingsplan uitsluitend neerkomt op werken en werkzaamheden van infrastructurele aard. Deze werken en werkzaamheden komen naar Ons bestendig beleid uit een oogpunt van doelmatig beheer en onderhoud niet voor zelfrealisatie in aanmerking.

In het onderzoek is overigens gebleken dat reclamanten een geheel andere wijze van realisatie voorstaan dan de gemeente Leiden op grond van het bestemmingsplan voor ogen heeft. De gemeente Leiden wil een openbaar toegankelijk plein zonder bebouwing realiseren. Reclamanten willen hun onroerende zaak grotendeels voorzien van nieuwe bebouwing.

Reclamanten stellen dat de gemeente Leiden in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten geen toestemming heeft gegeven aan de verkoop van de te onteigenen onroerende zaak voor € 5.000.000,- aan Green. Hierover merken wij op dat de verzoeker in de hoorzitting heeft verklaard dat noch reclamanten, noch Green, een daartoe strekkende verkoopovereenkomst ter toetsing aan de gemeente Leiden hebben voorgelegd. Er is volgens de verzoeker ook geen formeel verzoek gedaan tot vrijstelling van het op het perceel gevestigde voorkeursrecht. Wat daar ook van zij, de toepassing van de Wet



voorkeursrecht gemeenten staat Ons niet ter beoordeling.

Ad 8.

Voor zover de zienswijze is gericht tegen derving van huurinkomsten als gevolg van gevoerd overleg met de voormalige huurder van de te onteigenen onroerende zaak, stellen Wij Ons op het standpunt dat op de verzoeker om onteigening de plicht rust om in beginsel in eerste aanleg overleg te voeren met de eigenaar van de te onteigenen zaak. Het belang van een derde gerechtigde op de te onteigenen zaak kan echter met zich brengen dat het in de rede ligt ook met deze derde in onderhandeling te treden. Indien, zoals reclamanten stellen, het overleg met de huurder tot gevolg heeft gehad dat hun onroerende zaak nu niet meer wordt verhuurd en zij daardoor schade lijden, is het aan de onteigeningsrechter om te beoordelen of deze schade als onteigeningsschade moet worden vergoed. Wij verwijzen in dit verband ook naar wat Wij in het algemeen opmerkten onder ad 1 t/m 3.

Ad 9. Reclamanten verwachten zelf dat zij met de verzoeker niet tot prijsovereenstemming zullen komen, alleen al omdat na het verzoekbesluit een verlaagd aanbod is uitgebracht. Hoewel het aanbieden van een verlaagd aanbod, lopende een onderhandelingstraject, de kans tot minnelijke verwerving zal verkleinen, heeft dit geen gevolgen voor Onze beoordeling van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg. Zoals Wij hiervoor onder ad 1 t/m 3 in het algemeen opmerkten staan de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

Wij concluderen dat de zienswijze van reclamanten Ons geen aanleiding geeft om het verzoek geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan worden gemist.

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

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Leiden tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 22 december 2016, nr. RWS-2016/53687, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Leiden van 1 oktober 2015, nummer 15.0083;

gelezen de voordracht van de gemeente Leiden van 5 november 2015, kenmerk Z/15/223162;

gelezen de brieven van de gemeente Leiden van 18 december 2015, kenmerk Z/15/223162 en van 5 april 2016;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 8 maart 2017, no. W14.16.0437/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 24 maart 2017, nr. RWS-2017/11825, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Bètaplein van de gemeente Leiden ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Leiden en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen 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 Afdeling advisering van de Raad van State.

Wassenaar, 29 maart 2017

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: LAMMENSCHANSWEG 128
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE LEIDEN

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Leiden Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	0	35	35	Bedrijvigheid (industrie) erf-tuin	0	35	35	O 1994	¼ eigendom: Martien Willem Heemskerk, Leiderdorp; ¼ eigendom: Aemilius David Heemskerk, Chiclana Cadiz (Spanje); ¼ eigendom: Kristel Nanne Heemskerk, Amsterdam; ¼ eigendom: Nicolaas Matthijs, Amsterdam.