



Besluit van 31 mei 2017, nr. 2017000914 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Bergen (Limburg) krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Maaspark Well)

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 raad van de gemeente Bergen (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 22 maart 2016 verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Maaspark Well. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Maaspark Well, deel rivierverruiming (hierna: het bestemmingsplan).

Het college van burgemeester en wethouders van Bergen heeft bij brief van 10 juni 2016, kenmerk 5036070, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij e-mails van 29 juli 2016 en 26 augustus 2016 heeft verzoeker de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan, dat op 8 oktober 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Bergen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken is de bestemming Ontgronding en de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed 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 8 november 2016 tot en met 19 december 2016 in de gemeente Bergen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Bergen van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 2 november 2016 openbaar kennis gegeven in 1Bergen. 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 2 november 2016, nr. 55968.

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 bestemmingsplangebied ligt in het Maasdal tussen de kernen Well en Aijen en heeft een omvang van circa 307 hectare.

Het bestemmingsplan voorziet in het verruimen van de eerder bij het Tracébesluit Zandmaas mogelijk gemaakte Hoogwatergeul Well-Aijen en in het vergroten van de Voorhaven van het Leukermeer. Het aanleggen van de verruimde Hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven hebben onder meer ten doel om voldoende hoogwaterbescherming te bieden. Met de realisering van de maatregelen wordt een



verlaging van de waterstand met circa 26 cm in geval van hoog water bereikt. Behalve in hoogwaterbescherming voorziet het bestemmingsplan in natuurontwikkeling en in het realiseren van meer oppervlaktewater. Dit laatste biedt randvoorwaarden voor een nieuwe impuls aan de toeristische sector in Bergen, waardoor de regionale economie wordt versterkt.

Ter realisering van de verruimde Hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven wordt het plangebied grotendeels ontgrond. Ook de te onteigenen onroerende zaken, die in de huidige situatie worden gebruikt als landbouwgrond, zullen worden ontgrond. Daarom voorziet het bestemmingsplan voor onder meer deze gronden in de bestemming Ontgronding.

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 de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Het bestemmingsplan wordt uitgevoerd door en voor rekening en risico van Kampergeul B.V. (hierna: Kampergeul). De gemeente Bergen en Kampergeul hebben hiertoe op 22 januari 2009 een samenwerkingsovereenkomst gesloten, die bij de onteigeningsstukken is gevoegd.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Bergen de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken 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 raad van de gemeente Bergen 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 het plangebied is verdeeld in vakken en dat die gefaseerd zullen worden ontgrond. De ontgronding van het plangebied neemt een aantal jaren in beslag. De volledige realisering van het bestemmingsplan is beoogd in 2025.

Op het perceel met grondplannummer 1 zal vanaf 2019 worden begonnen met de werkzaamheden. Die zullen medio 2023 zijn afgerond. Op het perceel met grondplannummer 2 wordt ernaar gestreefd om in 2017 te starten met de werkzaamheden, waarna die medio 2021 zullen worden afgerond. Op de percelen met grondplannummers 3 en 4 zal vanaf 2018 worden gestart met de werkzaamheden. Die zullen in 2019-2020 worden afgerond.

Met het vorenstaande 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, zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. M.J.H. van Wanroij en M.M.J. van Wanroij, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 1, H.J.M. van Wanroij, pachter van de onroerende zaak met grondplannummer 1, en I.R.Q.M. van de Voordt, H.G.A.M. van de Voordt, B.A.M.M. van de Voordt, J.H.J.M. van de Voordt, J.C.G.M. van de Voordt en C.A.P.M. van de Voordt, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 2, verder gezamenlijk te noemen: reclamanten 1;
2. Sint Rochus-Stichting Erven Vincent Daemen, eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 3, verder te noemen reclamante 2;
3. Verberne Well Holding B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer
4. verder te noemen: reclamante 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 12 januari 2017 te Bergen gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Voorafgaand aan de hoorzitting op 12 januari 2017 heeft verzoeker aan Ons stukken doen toekomen, bestaande uit een reactie op de zienswijzen met bijlagen en enkele andere stukken. Deze stukken zijn ter zitting aan partijen uitgereikt.

Reclamanten 1 hebben op 23 januari 2017 een schriftelijke reactie op deze stukken ingediend.



Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamanten 1 brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. *Minnelijk overleg*

Reclamanten voeren aan dat niet is voldaan aan het vereiste van minnelijk overleg. Daartoe voeren zij aan niet te beschikken over de noodzakelijke informatie om het overleg gedocumenteerd te kunnen voeren. Die benodigde documentatie bestaat volgens hen uit overleg met en betrokkenheid van de beoogde uiteindelijke eigenaar, Kampergeul. Reclamanten hebben een verzoek op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob-verzoek) gedaan, maar zij hebben de gevraagde documentatie niet ontvangen. Het voeren van minnelijk overleg was daarom niet mogelijk. Het contact dat zij hebben gehad met de gemeente betrof slechts informeel overleg en geen minnelijk overleg als bedoeld in de onteigeningswet. In dit kader hebben reclamanten ter zitting aangevoerd dat het raadsbesluit van 22 maart 2016 onzorgvuldig is voorbereid. Verder hebben zij daar aangevoerd dat de hoedanigheid van de grondverwerver voor hen verwarrend en bezwarend is geweest, nu die twee petten op had, namelijk die van grondverwerver namens de gemeente en namens Kampergeul.

Reclamant H.J.M van Wanroij heeft de zienswijzen als volgt aangevuld.

2. *Minnelijk overleg*

Het minnelijk overleg is onvoldoende geweest. In 2011 zijn gesprekken gevoerd met Teunesen zand en grind B.V., maar dit overleg was onvoldoende en reclamant is onjuist geïnformeerd over de beoogde ontgroning van het perceel. Vanaf juli 2015 heeft reclamant contact met de grondverwerver van de gemeente. De gespreksverslagen die deze grondverwerver heeft opgesteld zijn volgens reclamant sfermakend en geven een verkeerd beeld. Ook door de gemeente is volgens hem een verkeerd beeld geschept;

3. *Schadeloosstelling*

Volgens reclamant is de geboden schadeloosstelling van € 6,00 per m² te laag. Bij andere onteigeningen in het gebied is door de rechter een prijs van € 10,00 per m² vastgesteld.

Reclamant I.R.Q.M. van de Voordt heeft de zienswijzen als volgt aangevuld.

4. *Huidig gebruik*

Er wordt ten onrechte gesproken van weiland, terwijl de grond wordt gebruikt als bouwland;

5. *Particulier belang*

Volgens reclamant heeft de gemeente meerdere petten op en heeft de onteigening uitsluitend plaats ten behoeve van het particuliere belang van Kampergeul. Volgens reclamant heeft de gemeente hiermee een Europese aanbestedingsprocedure proberen te voorkomen. Verder heeft de exploitatieopzet van het project ten onrechte bij Kampergeul ter inzage gelegen in plaats van bij de gemeente;

6. *Minnelijk overleg*

Er heeft volgens reclamant geen minnelijk overleg plaatsgevonden. Ook heeft de gemeente contact gezocht met de pachter van het perceel, zonder dat hij daarvan op de hoogte was;

7. *Schadeloosstelling*

Reclamant voert aan dat hij recht heeft op betaling van de grond en de delfstoffen.

De zienswijzen van reclamanten 1 geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1, 2 en 6. *Minnelijk overleg*

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.

Ten aanzien van grondplannummer 1 overwegen Wij in het bijzonder dat verzoeker bij brief van 21 juli 2015 aan de eigenaren heeft aangekondigd grondplannummer 1 te willen verwerven ten behoeve van



het project Maaspark Well. In dezelfde brief is een bod uitgebracht. Na telefonisch contact door de grondverwerver namens de gemeente heeft op 25 september 2015 een gesprek plaatsgevonden in aanwezigheid van reclamant M.M.J. van Wanroij en haar vader reclamant H.J.M. van Wanroij. Bij brief van 7 oktober 2015 heeft de adviseur van reclamanten een Wob-verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen. Op 20 oktober 2015 heeft telefonisch contact plaatsgevonden tussen de grondverwerver en H.J.M. van Wanroij, waarbij laatstgenoemde aangeeft dat de adviseur de belangen behartigt van de eigenaren en de pachter van grondplannummer 1. Dit gesprek is door de grondverwerver schriftelijk bevestigd op 30 oktober 2015. Bij brief van 2 november 2015 heeft de gemeente gereageerd op het ingediende Wob-verzoek en aangegeven dat dit verzoek in behandeling zal worden genomen, maar dat in de tussentijd verder zal worden gegaan met verweringspogingen. Op 6 november 2015 zendt de adviseur van reclamanten een fax naar de gemeente, waarin hij onder meer de afspraak voor 10 november 2015 afzegt. Op 10 november 2015 was een overleg gepland tussen de grondverwerver van de gemeente en de adviseur van reclamanten. De grondverwerver was niet geïnformeerd over de afzegging van de adviseur. De grondverwerver neemt vervolgens telefonisch contact op, waarbij de adviseur aangeeft te weinig informatie te hebben om het gesprek aan te gaan. Dit telefoongesprek is door de grondverwerver schriftelijk bevestigd. Op 3 december 2015 dient de adviseur van reclamanten een klacht in bij de gemeenteraad. Op 7 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen een besluit genomen op het voormelde Wob-verzoek. Bij brief van 7 december 2015 geeft de adviseur aan geen vertrouwen te hebben in de grondverwerver van de gemeente en verzoekt om een andere vertegenwoordiger te benoemen. Bij brief van 10 december 2015 laat de adviseur weten dat niet is voldaan aan zijn Wob-verzoek. Op 16 december 2015 heeft verzoeker aan de eigenaren en aan de pachter van grondplannummer 1 een bod uitgebracht. Op 14 januari 2016 spreken de grondverwerver en de adviseur van reclamanten elkaar telefonisch, waarbij de adviseur aangeeft niet gebeld te willen worden door de grondverwerver en dat die ook geen contact mag opnemen met de eigenaren. Dit gesprek wordt schriftelijk bevestigd door de grondverwerver op 3 februari 2016.

Ten aanzien van grondplannummer 2 overwegen Wij in het bijzonder dat verzoeker bij brief van 21 juli 2015 aan de eigenaren heeft aangekondigd grondplannummer 2 te willen verwerven ten behoeve van het project Maaspark Well. In dezelfde brief is een bod uitgebracht. Op 14 september 2015 hebben de grondverwerver en reclamant I.R.Q.M. van de Voordt telefonisch contact en maken een afspraak voor 13 oktober 2015. Bij brief van 7 oktober 2015 heeft de adviseur van reclamanten een Wob-verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergen. Op 13 oktober 2015 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de grondverwerver en reclamanten I.R.Q.M. van de Voordt en B.A.M.M. van de Voordt, waarbij de bieding werd toegelicht. Op 30 oktober 2015 heeft de grondverwerver het gesprek van 13 oktober 2015 schriftelijk bevestigd. Bij brief van 2 november 2015 heeft de gemeente gereageerd op het ingediende Wob-verzoek en aangegeven dat het verzoek in behandeling zal worden genomen, maar dat in de tussentijd verder zal worden gegaan met verweringspogingen. Bij brief van 3 november 2015 laat reclamant I.R.Q.M. van de Voordt namens de andere eigenaren weten dat het gesprek vrijblijvend was en dat zij een adviseur in de arm nemen. Op 6 november 2015 zendt de adviseur van reclamanten een fax naar de gemeente, waarin hij onder meer de afspraak van 10 november 2015 afzegt. Op 10 november 2015 was een overleg gepland tussen de grondverwerver van de gemeente en de adviseur van reclamanten. De grondverwerver was niet geïnformeerd over de afzegging van de adviseur. De grondverwerver neemt vervolgens telefonisch contact op, waarbij de adviseur aangeeft te weinig informatie te hebben om het gesprek aan te gaan. Dit telefoongesprek is door de grondverwerver schriftelijk bevestigd. Op 3 december 2015 dient de adviseur van reclamanten een klacht in bij de gemeenteraad. Op 7 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente een besluit genomen op het voormelde Wob-verzoek. Bij brief van 7 december 2015 geeft de adviseur aan geen vertrouwen te hebben in de grondverwerver van de gemeente en verzoekt om een andere vertegenwoordiger te benoemen. Bij brief van 10 december 2015 laat de adviseur weten dat niet is voldaan aan zijn Wob-verzoek. Op 23 december 2015 heeft verzoeker aan de eigenaren een bod uitgebracht op grondplannummer 2. Op 14 januari 2016 spreken de grondverwerver en de adviseur elkaar telefonisch, waarbij de adviseur aangeeft niet gebeld te willen worden door de grondverwerver en dat die ook geen contact mag opnemen met de eigenaren. Dit gesprek wordt schriftelijk bevestigd door de grondverwerver op 3 februari 2016. Bij brief van 7 maart 2016 dient reclamant I.R.Q.M. van de Voordt een klacht in de bij de gemeente. Bij brief van dezelfde datum dient hij een Wob-verzoek in bij de gemeente.

Uit de hiervoor geschetste omstandigheden blijkt naar Ons oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan het verzoekbesluit voldoende heeft ingespannen om minnelijk overleg te voeren over aankoop van de onroerende zaken met grondplannummers 1 en 2. Daartoe is getracht om in gesprek te komen met de rechthebbenden en ook met hun adviseur. Verder zijn tweemaal biedingen uitgebracht. Wij stellen vast dat dit niet heeft geleid tot overeenstemming over de aankoop van de desbetreffende grondplannummers.

Wij overwegen voorts dat uit de stukken blijkt dat het minnelijk overleg ook na het verzoekbesluit van



22 maart 2016 is voortgezet. Dit geldt zowel voor grondplannummer 1 als voor grondplannummer 2. Het voortgezet overleg heeft evenmin tot overeenstemming geleid.

Wij overwegen dat de ingediende klachten, het Wob-verzoek van 7 oktober 2015 en de vraag of de gemeente daarop adequaat heeft gereageerd, Ons in deze procedure niet ter beoordeling staan. Voor reclamanten staan bestuursrechtelijke rechtsmiddelen open, indien zij menen dat de gemeente bij de afhandeling van hun klachten en het Wob-verzoek onjuist heeft gehandeld.

Wij volgen niet het standpunt van reclamanten dat zij in het geheel geen minnelijk overleg hebben kunnen voeren, omdat zij naar gesteld nog niet zouden beschikken over de informatie waarop het Wob-verzoek van 7 oktober 2015 betrekking heeft. Naar Ons oordeel heeft verzoeker de start van het minnelijk overleg niet hoeven laten afhangen van de ingediende klachten en het Wob-verzoek en de afhandeling daarvan. Hiervoor is reeds weergegeven op welke wijze verzoeker heeft getracht met reclamanten en hun adviseur in gesprek te komen teneinde de grondplannummers 1 en 2 te verwerven. Wij volgen het standpunt van reclamanten niet dat dit overleg slechts informeel zou zijn. De omstandigheid dat nog niet genoegzaam zou zijn voldaan aan hun verzoeken om informatie, betekent niet dat het gevoerde overleg niet is aan te merken als minnelijk overleg in de zin van de onteigeningswet. Zoals hiervoor is weergegeven, heeft verzoeker zich voldoende ingespannen om met reclamanten minnelijk overleg te voeren over de aankoop van de grondplannummers 1 en 2.

Ten aanzien van het betoog van reclamanten dat het verzoekbesluit onzorgvuldig is voorbereid, overwegen Wij dat het de bevoegdheid van de gemeenteraad van Bergen was om te beslissen een verzoek aan de Kroon te richten tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening. Het verzoekbesluit als zodanig staat Ons in deze procedure niet ter beoordeling. Wel beoordelen Wij onder meer het minnelijk overleg dat vooraf is gegaan aan het verzoekbesluit. Zoals Wij hiervoor hebben overwogen heeft verzoeker naar Ons oordeel voorafgaand aan het verzoekbesluit voldoende serieus minnelijk overleg gevoerd teneinde de onroerende zaken te verwerven.

Met betrekking tot het overleg dat in 2011 is gevoerd met Teunesen zand en grind B.V., een aandeelhouder van Kampergeul (hierna: Kampergeul), overwegen Wij het volgende. Reclamanten hebben in het verleden overleg gepleegd met Kampergeul over de aankoop van de thans in de onteigening betrokken gronden. Dit overleg heeft niet tot resultaat geleid. Echter, in deze procedure dient de Kroon te beoordelen of de verzoeker om onteigening voorafgaand aan het verzoekbesluit van 22 maart 2016 serieus minnelijk overleg heeft gevoerd met de betrokken rechthebbenden. Het door reclamanten aangevoerde dat het overleg dat in het verleden met Kampergeul is gevoerd onvoldoende is geweest, of dat zij destijds verkeerd zijn geïnformeerd, kan naar Ons oordeel niet leiden tot de conclusie dat verzoeker met hen voorafgaand aan het verzoekbesluit geen serieus overleg heeft gevoerd.

Voor zover reclamanten aanvoeren dat de hoedanigheid van de grondverwerver verwarrend is geweest, overwegen Wij dat verzoeker in de brief van 21 juli 2015 aan reclamanten heeft medegedeeld dat het voor de uitvoering van het project nodig is dat ofwel de gemeente Bergen ofwel Kampergeul de benodigde gronden verwerft. Verzoeker heeft toegelicht dat zij het bereiken van overeenstemming tussen reclamanten en Kampergeul niet in de weg wil staan. In de eerder vermelde brief van 21 juli 2015 is dan ook weergegeven dat de betrokken (externe) grondverwerver zowel namens de gemeente als namens Kampergeul optreedt. Aldus was het naar Ons oordeel voor reclamanten bekend dat de grondverwerver zowel namens de gemeente als namens Kampergeul optrad. Voorts overwegen Wij dat de onteigeningswet niet verplicht, noch verbiedt, dat een uitvoerende partij zoals Kampergeul een rol speelt in het minnelijk overleg. Zoals hiervoor overwogen, dient de Kroon in deze procedure te beoordelen of verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit serieus minnelijk overleg heeft gevoerd met de betrokken rechthebbenden.

Met betrekking tot het betoog van reclamanten dat verzoeker contact heeft opgenomen met de pachter van grondplannummer 2, overwegen Wij dat die pachter belanghebbende is in deze procedure. Blijkens de stukken heeft reclamant I.R.Q.M. van de Voordt verzoeker te kennen gegeven geen contact te zullen opnemen met de pachter over verkoop van grondplannummer 2 vrij van pacht. Gelet hierop heeft verzoeker terecht zelf contact opgenomen met de pachter. Anders dan reclamant aanvoert, stond het verzoeker vrij om dit te doen.

Ad 3 en 7. *Schadeloosstelling*

Het door reclamanten aangevoerde over het geboden bedrag per m² en het recht op betaling van de grond en de delfstoffen, heeft betrekking op de hoogte en de samenstelling van de schadeloosstelling.

Hiertoe overwegen Wij dat de onteigening plaatsvindt ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet 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.

Ad 4. Huidig gebruik

Artikel 79, aanhef en onder 2, van de onteigeningswet vereist dat bij een verzoek tot onteigening een lijst wordt gevoegd van de te onteigenen onroerende zaken aangeduid met hun kadastrale aanduiding. Blijkens het bij de stukken gevoegde kadastrale uittreksel van grondplannummer 2, is dit perceel in het kadaster omschreven als "Terrein (Grasland)". Dit is de reden dat diezelfde omschrijving is opgenomen op de onteigeningslijst. De onroerende zaken zijn echter feitelijk in gebruik als landbouwgrond. In de zakelijke beschrijving is dan ook vermeld dat de te onteigenen percelen/ perceelsgedeelten nu in gebruik zijn als landbouwgrond. Gelet hierop bestaat naar Ons oordeel geen aanleiding om aan te nemen dat verzoeker is uitgegaan van feitelijke onjuistheden wat betreft het huidige gebruik van grondplannummer 2.

Ad 5. Particulier belang

Bij een onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, onder 1, van de onteigeningswet vormt een bestemmingsplan voor die onteigening de rechtsbasis. In het bestemmingsplan wordt een regeling gegeven voor de bestemming en het gebruik van de in dat plan begrepen gronden. Voor de realisering van de binnen de bestemmingsregeling vallende functies kan worden onteigend. De bevoegdheid daartoe berust bij de gemeenteraad. De onteigeningswet dwingt er evenwel niet toe, dat de gemeente na onteigening ook daadwerkelijk zelf overgaat tot uitvoering van het bestemmingsplan. In veel gevallen zal de gemeente de via onteigening verkregen gronden dan ook weer van de hand doen aan een partij die de beoogde werken en werkzaamheden zal gaan realiseren. Aangezien het gaat om uitvoering van een door de raad vastgesteld bestemmingsplan is het publiek belang van de onteigening daarmee gegeven.

Wij overwegen dat Kampergeul als uitvoerende partij bij het project is betrokken. Dit neemt echter niet weg dat met de uitvoering van het bestemmingsplan een algemeen belang is gediend, namelijk onder meer hoogwaterbescherming en natuurontwikkeling. Dat de gemeente volgens reclamanten een Europese aanbestedingsprocedure heeft willen voorkomen, wat daar verder van zij, leidt Ons niet tot het oordeel dat met de onteigening uitsluitend een particulier belang is gediend.

Ten aanzien van het betoog dat de exploitatieopzet ten onrechte bij Kampergeul ter inzage heeft gelegen, overwegen Wij dat uit de stukken en hetgeen op de hoorzitting is besproken volgt dat de gemeente niet beschikt over de exploitatieopzet voor de door Kampergeul uit te voeren ontgronding. Kampergeul heeft reclamanten echter wel de gelegenheid geboden om deze exploitatieopzet bij hen vertrouwelijk te komen inzien. Daarvan hebben reclamanten geen gebruik gemaakt. Het aangevoerde geeft Ons evenmin grond voor het oordeel dat met de onteigening uitsluitend een particulier belang is gediend.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijzen van reclamanten 2 en 3 zijn gelijklopend. Wij behandelen deze daarom gezamenlijk. Reclamanten 2 en 3 brengen het volgende naar voren.

1. Minnelijk overleg

Reclamanten voeren aan dat geen sprake is geweest van een redelijke overlegsituatie tussen hen en de gemeente. Volgens hen is onteigening een uiterst hulpmiddel en verlangt de Kroon al vanouds van gemeentebesturen dat zij, voordat de raad tot onteigening kan besluiten, vooraf serieus hebben getracht het te onteigenen eigendom in der minne te verwerven. Reclamanten voeren aan dat zij verschillende overleggen hebben gevoerd met de gemeente Bergen en Kampergeul, waarbij ook de burgemeester aanwezig is geweest. Dit heeft geresulteerd in een principeovereenkomst van 5 september 2011, die nog verder uitgewerkt moest worden. Op 6 oktober 2011 heeft de gemeente een e-mailbericht gestuurd, waarin zij aangeeft dat zij en partijen te goeder trouw zijn en dat zij zal meewerken aan de overeenkomst. Daarna hebben reclamanten echter niets meer van de gemeente vernomen. Op 21 juli 2015 ontvangen zij een brief van de gemeente, maar daarin gaat de gemeente eraan voorbij dat er een principeovereenkomst is, waar de gemeente zelf onderdeel van is. In de biedingsbrief van 30 oktober 2015 gaat de gemeente hier eveneens aan voorbij. Volgens reclamanten zijn zij nog steeds in goed overleg met



Kampergeul en zijn zij nog steeds bereid om op basis van de principeovereenkomst tot minnelijke overeenstemming te komen met de gemeente Bergen;

2. *Schadeloosstelling*

Reclamanten voeren verder aan dat de bieding van 30 oktober 2015 niet onderbouwd is, geen marktconforme prijs weergeeft en dat onvoldoende rekening is gehouden met de grondslagen die de waarde bepalen en met de bijbehorende schaden;

3. *Noodzaak en urgentie*

Reclamanten voeren aan dat er geen dringende behoefte is om het bestemmingsplan te verwezenlijken. Het plangebied is opgedeeld in fasen die behoorlijk uiteenlopen. Volgens hen wordt met regelmaat geschoven met de uitvoering van deze fasen. Er is geen sprake van urgentie, nu er voldoende ruimte kan worden gecreëerd om tot minnelijk overleg te komen en dit ook af te ronden.

De zienswijze van reclamanten 2 en 3 geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. *Minnelijk overleg*

Wat betreft het minnelijk overleg verwijzen wij allereerst naar hetgeen Wij in het algemeen hebben opgemerkt onder ad 1 bij de bespreking van de zienswijze van reclamanten 1.

In het bijzonder overwegen Wij dat verzoeker bij brief van 21 juli 2015 heeft aangekondigd de grondplannummers 3 en 4 te willen verwerven van reclamanten voor het project Maaspark Well. Verzoeker geeft aan ermee bekend te zijn dat reclamanten reeds geruime tijd in overleg zijn met Kampergeul over een grondruil. Dit overleg kan volgens verzoeker worden voortgezet, parallel aan het overleg dat zij zelf met reclamanten zal voeren over het verkrijgen van de benodigde gronden. Nadien heeft verzoeker in de periode september tot en met oktober 2015 meerdere pogingen ondernomen om tot verdere onderhandelingen met reclamanten te komen, maar reclamanten hebben die van de hand gewezen, omdat zij in onderhandeling zijn met Kampergeul en voorkeur hebben voor een grondruil. Zij zien geen reden om ook met de gemeente te praten. Op 14 oktober 2015 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamanten en hun adviseur en de grondverwerver van de gemeente. Op 22 oktober 2015 heeft nogmaals een gesprek plaatsgevonden in de aanwezigheid van reclamanten en de grondverwerver van de gemeente, waarbij ook Kampergeul vertegenwoordigd was. Bij brief van 30 oktober 2015 heeft de gemeente aan reclamanten een aanbod in geld gedaan. Bij brief van 10 december 2015 hebben reclamanten gereageerd op het gedane bod. Op 12 januari 2016 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen reclamanten en hun adviseur en de grondverwerver van de gemeente. Het bod van 30 oktober 2015 wordt door reclamanten verworpen, zij willen een grondruil met Kampergeul. Op 15 maart 2016 heeft nogmaals een gesprek plaatsgevonden tussen reclamanten en hun adviseur en de grondverwerver van de gemeente. Wij concluderen gelet op het vorenstaande dat verzoeker voor het verzoekbesluit voldoende pogingen heeft ondernomen om de gronden van reclamanten langs minnelijke weg aan te kopen.

Wij overwegen voorts dat uit de stukken blijkt dat het overleg ook na het verzoekbesluit van 22 maart 2016 is voortgezet. Het voortgezet overleg heeft evenmin tot overeenstemming geleid.

Wij merken nog op dat verder overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ten aanzien van de principeovereenkomst van 5 september 2011 overwegen Wij dat deze betrekking heeft op een grondruil tussen reclamanten en Kampergeul. Hierover is geen overeenstemming bereikt, zodat het bij een principeovereenkomst is gebleven. Deze principeovereenkomst is overigens door geen van de partijen ondertekend. Dat de gemeente in een e-mail van 6 oktober 2011 heeft laten weten mee te zullen werken aan de overeenkomst, doet daaraan niet af.

Dat reclamanten tussen 2011 en 2015 niet meer van de gemeente vernomen hebben, komt volgens verzoeker voort uit het feit dat het bestemmingsplan dat voorziet in de ontgronding van de percelen pas in oktober 2013 is vastgesteld. Verzoeker heeft toegelicht dat de grondverwerving weer ter hand is genomen nadat het bestemmingsplan en de door Kampergeul benodigde ontgrondingsvergunning onherroepelijk waren geworden. Voor die tijd bestond er volgens verzoeker geen aanleiding om de gronden van reclamanten te verwerven. Gelet hierop bestaat naar Ons oordeel geen aanleiding om aan te nemen dat verzoeker zich onvoldoende heeft ingespannen om met reclamanten tot minnelijke overeenstemming te komen.

Ad 2. *Schadeloosstelling*

Het door reclamanten aangevoerde over de bieding van 30 oktober 2015 heeft betrekking op de



hoogte en de samenstelling van de schadeloosstelling.

Hiertoe overwegen Wij dat de onteigening plaatsvindt ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet 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.

Ad 3. Noodzaak en urgentie

Onder het kopje "Noodzaak en urgentie" hebben Wij het belang omschreven van de realisering van de verruimde Hoogwatergeul en de Vergrote Voorhaven en het daartoe grotendeels ontgronden van het plangebied. Ook hebben Wij overwogen dat het minnelijk overleg vooralsnog niet tot overeenstemming heeft geleid. In de zakelijke beschrijving is de planning en fasering van de ontgroning weergegeven. De gronden van reclamanten 2 en 3 zullen volgens deze planning in 2018 worden ontgrond. Verzoeker heeft weersproken dat zal worden geschoven met de fasering en heeft bevestigd dat de gronden van reclamanten 2 en 3 in 2018 zullen worden ontgrond. Naar Ons oordeel is aannemelijk dat binnen vijf jaar met de uitvoering van de werkzaamheden wordt begonnen. Verder heeft verzoeker, zoals hiervoor onder ad 1 is weergegeven, naar Ons oordeel voldoende pogingen ondernomen om de onroerende zaken minnelijk te verwerven.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 2 en 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen 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 Bergen de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van de gemeente Bergen 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 8 maart 2017, nr. RWS-2017/7942, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de raad van de gemeente Bergen van 22 maart 2016;

gelezen de voordracht van het college van burgemeester en wethouders van Bergen van 10 juni 2016, kenmerk 5036070;

gelezen de e-mails van verzoeker van 29 juli 2016 en 26 augustus 2016;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 17 mei 2017, no. W14.17.0071/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 24 mei 2017, nr. RWS-2017/20719, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Maaspark Well, deel rivierverruiming van de gemeente Bergen ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Bergen en bij



Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn 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, 31 mei 2017

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Maaspark Well
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Bergen

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Bergen (L)				Ten name van
	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.			
	ha	a	ca	ha	a	ca		
1	geheel			6	16	95	S 222	1/2 eigendom: Marc Jacques Henri van Wanroij, gehuwd met Maaïke Barbara Schouten; 1/2 eigendom: Marie Martine José van Wanroij.
2	geheel			3	19	90	S 2315	1/6 eigendom: Barthold André Melchior Marie Van de Voordt, gehuwd met Gertruda Catharina Elisabeth Backers; 1/6 eigendom: Herman Gerard Alphons Marie van de Voordt; 1/6 eigendom: Ivon Romuald Quirinus Marie van de Voordt; 1/6 eigendom: Judith Hermine Josephine Maria van de Voordt, gehuwd met Dieter Adolf Jehle; 1/6 eigendom: Josephine Clémentine Gertrudis Maria van de Voordt; 1/6 eigendom: Clémentine Antoinette Petronella Maria van de Voordt, gehuwd met Herman Maillette de Buy Wenniger.
3	1	40	51	1	75	10	S 2223	1/1 eigendom: Sint Rochus-Stichting Erven Vincent Daemen.
4	00	35	53	3	67	30	S 2224	1/1 eigendom: verberne well holding b.v.