



Besluit van 14 februari 2018, nr. 2018000298 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Wassenaar krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Groencompensatie Amerikaanse Ambassade Wassenaar)

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 Wassenaar (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 19 april 2017, kenmerk Z/16/002746/024532, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van twee onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Groencompensatie Amerikaanse Ambassade Wassenaar. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015.

Het college van burgemeester en wethouders van Wassenaar heeft bij brief van 15 mei 2017, kenmerk Z/16/002746, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 7 april 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Wassenaar en is onherroepelijk geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 6 april 2016. Enkele onderdelen van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zijn vernietigd. Deze hebben geen betrekking op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Natuur – Agrarisch medegebruik en Water toegekend alsmede de dubbelbestemming Leiding – Riool.

Volledigheidshalve vermelden Wij dat de gemeente Wassenaar op 10 oktober 2016 over een groot gebied, waaronder voormeld bestemmingsplan, een overkoepelend bestemmingsplan heeft vastgesteld, genaamd Paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed Wassenaar – Panden, objecten en archeologie. Laatstgenoemd bestemmingsplan laat onverlet dat de hierboven beschreven bestemmingen Natuur-Agrarisch medegebruik en Water en de dubbelbestemming Leiding-Riool van kracht blijven en dat om die reden de gemeenteraad tot de onteigening besloten heeft.

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 14 september 2017 tot en met 25 oktober 2017 in de gemeente Wassenaar en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Wassenaar van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 13 september 2017 openbaar kennis gegeven in de Wassenaarse Krant. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 13 september 2017, nr. 50237.

Verder heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu 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 realisering van een compensatie groenplan. Het plangebied ligt langs de noordelijke zijde van de Rijksweg N44 tussen Den Haag en Wassenaar. Dit groenplan beoogt het verbeteren van de ecologische structuur, het vergroten van het recreatieve gebruik en het verbeteren van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De (verplicht gestelde) compensatie houdt verband met de in 2015 en 2016 gebouwde Amerikaanse Ambassade aan de Waalsdorperlaan op de grens van Den Haag en Wassenaar. Omdat de ambassade gesitueerd is in een rijksbufferzone, moet het groen worden gecompenseerd en dat gebeurt binnen het voorliggende bestemmingsplan. De gemeente Wassenaar moet daartoe echter kunnen beschikken over de volle, onbezwaarde eigendom van de te onteigenen gronden, waarop nu een tuincentrum is gevestigd.

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, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan. Tevens wordt voor het groencompensatieplan inzicht verschaft door het in 2010 opgestelde schetsontwerp (inrichtingsplan). De opstellen van het tuincentrum met de verharding er omheen zullen verwijderd worden, waarna het terrein als grasveld met waterpartijen wordt heringericht.

Het Rijk heeft in het kader van de verplaatsing van de ambassade een bedrag van vijf miljoen euro ter beschikking gesteld. Op 11 april 2011 heeft de raad ingestemd met het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet om het groencompensatieplan uit te voeren.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de verzoeker de te onteigenen onroerende zaken te verkrijgen, vrij van lasten en rechten.

De verzoeker heeft met de gebruiker overleg gevoerd over beëindiging van de huur- en pachtovereenkomsten en heeft daarvoor ook aanbiedingen gedaan, die zijn afgewezen. 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 een vrijwillige overdracht zou leiden, heeft de raad van de gemeente Wassenaar 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 groencompensatieplan zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2018 gerealiseerd zal worden. 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.

Zienschijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienschijzen naar voren gebracht door:

1. de heer W. Bloemendaal, verder te noemen: reclamant 1;
2. mevrouw M.C. Burgerhout van Landgoed Duindigt, verder te noemen: reclamante 2;
3. de heer Th. Kraan, verder te noemen: reclamant 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 9 november 2017 te Wassenaar gehouden hoorzitting. Reclamanten 1 en 3 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienschijzen

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienschijzen naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienschijzen weergegeven.

De zienschijze van reclamant 1

1.1

Reclamant geeft aan dat hij zwaarwegende belangen heeft bij ongestoorde voortzetting van zijn bedrijfsvoering ter plaatse (tuincentrum). Die belangen dienen te prevaleren boven een mogelijk belang van de gemeente Wassenaar bij het beëindigen van de huur/pachtovereenkomst op grond van welke titel dan ook. Dit klemmt te meer nu de gemeente de gronden wenst in te richten als een grasveldje met waterpartijen met daarbij ook een plek voor demonstraties ten behoeve van de



ambassade. Personeelsleden van het tuincentrum, toeleveranciers en ook reclamant zelf hebben vanwege hun inkomens groot belang bij de voortzetting van het tuincentrum. Ook de bedrijfseconomische belangen van reclamant zijn groot en kunnen niet via een onteigeningsprocedure ter zijde worden geschoven.

Ad 1.1

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamant is in hoofdzaak 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.

De grondslag voor de onteigening wordt gevormd door het bestemmingsplan. Bij de *noodzaak en urgentie* hebben Wij het belang van het groencompensatieplan uiteengezet. Tevens hebben Wij daarbij wat de vorm van uitvoering betreft verwezen naar het in 2010 opgestelde schetsontwerp (inrichtingsplan). Zoals gezegd, moeten de opstallen van het tuincentrum met de verharding er omheen verwijderd worden, waarna het terrein als grasveld met waterpartijen wordt heringericht; dit als onderdeel van het omliggende natuurgebied.

1.2

Reclamant voert aan dat zowel de huur- als pachtovereenkomst die betrekking hebben op de te onteigenen gronden door verzoeker dan wel haar rechtsvoorganger zijn opgezegd. In dat kader heeft verzoeker aan reclamant voorgesteld tegen een bepaalde vergoeding zijn bedrijfsactiviteiten aldaar te beëindigen. Reclamant heeft een tegenvoorstel gedaan dat echter door verzoeker niet is geaccepteerd. Daarnaast heeft reclamant de wijze waarop verzoeker in het gehele traject met zijn belangen is omgegaan als grievend en sociaal en maatschappelijk volstrekt onverantwoord ervaren.

Ad 1.2.

Dit onderdeel van de zienswijze betreft het gevoerde 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

In het bijzonder overwegen Wij dat verzoeker vanaf begin 2016 met reclamant overleg heeft gevoerd over de beëindiging van zijn huur- en pachtovereenkomst omdat de betrokken gronden nodig zijn voor realisering van het Groencompensatieplan Amerikaanse Ambassade. Er zijn diverse gesprekken gevoerd en verzoeker heeft de huur- en pachtovereenkomst opgezegd. In dat verband heeft verzoeker in haar brieven van 27 juli 2016, 8 november 2016, 22 december 2016 en 20 maart 2017 aan reclamant biedingen gedaan om hem voor het beëindigen van zijn huur- en/of pachtrechten schadeloos te stellen. Reclamant heeft aangegeven de voorstellen van verzoeker niet te willen accepteren en zijn bedrijfsvoering niet te willen beëindigen. Reclamant heeft dit gedurende het minnelijk overleg bij diverse gelegenheden duidelijk gemaakt, onder meer in zijn brief van 22 augustus 2016 en in gesprekken op 2 maart 2017 en 25 april 2017.

Wij concluderen gelet op het vorenstaande dat verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit van 19 april 2017 voldoende pogingen heeft ondernomen om de gronden van reclamant langs minnelijke weg te verwerven. Wij overwegen voorts dat uit de stukken blijkt dat het minnelijk overleg ook na het verzoekbesluit is voortgezet. Het voortgezet overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat dit 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.

1.3

Reclamant vermeldt dat vaste klanten van het tuincentrum een handtekeningenactie zijn begonnen met als doel het behoud van het tuincentrum. Hieruit blijkt dat het tuincentrum binnen de Wasse-naarse en Haagse gemeenschap in al die jaren van het bestaan een belangrijke positie heeft verworven die niet zomaar terzijde kan worden geschoven.

Ad 1.3.

Wij overwegen hierover dat het tuincentrum in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 is wegbestemd. De wens tot behoud van het tuincentrum is van planologische aard. Dit aspect staat uitsluitend ter beoordeling in het kader van de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en kan in het kader van de onderhavige procedure niet leiden tot de afwijzing van een verzoek om gronden ter onteigening aan te wijzen. Voor het overige verwijzen Wij naar hetgeen Wij hiervoor onder Ad. 1.1 hebben opgemerkt.

Gelet op het vorenstaande 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 haar zienswijze het volgende aan.

2.1

Reclamante wijst op een voorkeursrecht van koop dat zij op één van de te onteigenen percelen (perceel nummer E 2121, grondplannummer 2) zou hebben en waarvan zij gebruik wenst te maken. Tevens vermeldt reclamante dat er ten behoeve van haar een erfdienstbaarheid op het perceel (perceel nummer E 2027, grondplannummer 1) is gevestigd en dat zij met de gemeente overleg wil voeren over de inrichting.

Ad 2.1.

Ons is uit de door verzoeker verstrekte informatie het volgende gebleken. Het voorkeursrecht tot koop heeft betrekking op een ander perceel, namelijk kadastraal bekend sectie E, nummer 2122. Dat perceel is niet in de onteigening begrepen. Het door reclamante genoemde te onteigenen perceel E 2121, grondplannummer 2, is wel jaren geleden aan reclamante 2 aangeboden, maar dat aanbod is toen afgewezen.

Wat betreft het door reclamante genoemde perceel E 2027, grondplannummer 1, merken Wij op dat verzoeker bij brief van 22 december 2016 aan reclamante heeft aangeboden om, na de onteigening, de daarop gevestigde erfdienstbaarheid voor rekening van de gemeente opnieuw te vestigen. Verzoeker heeft in haar brief van 23 oktober 2017 ook aangegeven dat zij het perceel na onteigening zal herinrichten volgens het groencompensatieplan en dat er over de verdere herinrichting en het beheer overleg met reclamante zal plaats vinden.

De zienswijze van reclamante 2 geeft Ons derhalve geen aanleiding om de percelen niet ter onteigening aan te wijzen.

Reclamant 3 voert in zijn zienswijze het volgende aan.

3.1

Reclamant woont aan de Waalsdorperlaan. Hij heeft de voorgeschiedenis van het te realiseren groencompensatieplan en de komst van de Amerikaanse Ambassade in de zienswijze beschreven. Reclamant heeft bezwaren tegen de komst van de ambassade en voert tevens enkele alternatieven aan voor de groencompensatie, waardoor het tuincentrum gehandhaafd kan blijven. Hij ondersteunt zijn zienswijze door tijdens de hoorzitting een handtekeningenlijst te overhandigen aan de voorzitter.

Ad 3.1

Tot de belanghebbenden bij een onteigeningsbesluit worden volgens bestendig Kroonbeleid niet alleen degenen gerekend die als zakelijk gerechtigden zijn vermeld in de basisregistratie kadaster (art. 3, eerste lid, onteigeningswet), maar ook de derde belanghebbenden die worden genoemd in art. 3, tweede lid, onteigeningswet (huurders, onderhuurders, pachters enz.) als ook diegenen die om andere



redenen door de voorgenomen onteigening in hun belangen kunnen worden getroffen. Reclamant is, naar Ons uit zijn zienswijze en uit de overige stukken is gebleken, geen zakelijk of anderszins gerechtigde op de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

Gelet op het vorenstaande merken Wij reclamant 3 niet aan als belanghebbende in de administratieve onteigeningsprocedure.

Ten overvloede merken Wij op dat de in de zienswijze genoemde argumenten van planologische aard zijn. Deze aspecten staan uitsluitend ter beoordeling in het kader van de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en kunnen in het kader van de onderhavige procedure niet leiden tot de afwijzing van een verzoek om gronden ter onteigening aan te wijzen. Zie voorts hetgeen Wij hiervoor in het algemeen onder Ad. 1.1 hebben opgemerkt.

Gezien op het bovenstaand laten wij de zienswijze van reclamant 3 buiten behandeling.

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 Wassenaar 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 Wassenaar 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 28 december 2017, nr. RWS-2017/48806, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Wassenaar van 19 april 2017, kenmerk Z/16/002746/024532;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Wassenaar van 15 mei 2017, kenmerk Z/16/002746;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 31 januari 2018, no.W04.17.0408/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 9 februari 2018, nr. RWS-2018/4078, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Landelijk gebied 2015 van de gemeente Wassenaar 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 Wassenaar 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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, 14 februari 2018

Willem-Alexander

*DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,
K.H. Ollongren*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: GROENCOMPENSATIE AMERIKAANSE AMBASSADE WASSENAAR
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE WASSENAAR

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Wassenaar					Ten name van
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1.	1	80	82	Parkeren erf – tuin	1	80	85	E 2027	1/1 eigendom gemeente Wassenaar, Wassenaar Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht gemeente 's-Gravenhage, 's-Gravenhage. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht gemeente 's-Gravenhage, 's-Gravenhage. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht gemeente 's-Gravenhage, 's-Gravenhage.
2.	0	23	11	Terrein (grasland)	0	23	11	E 2121	1/1 eigendom gemeente Wassenaar, Wassenaar