



Besluit van 28 maart 2018, nr. 2018000574 tot afwijzing van het verzoek tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Kaag en Braassem krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Braassemerland, deelgebied De Poelen)

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 Kaag en Braassem (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 27 juni 2016 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Braassemerland, deelgebied. De Poelen. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Braassemerland en het uitwerkingsplan Poelen 1.

Namens burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem is het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen bij ongedateerd schrijven, aangetekend verzonden 23 september 2016 en ingekomen bij de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat op 27 september 2016. Nadien zijn namens burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem de onteigeningsstukken op 21 juni 2017, 5 juli 2017 en 13 juli 2017 aangepast door het aanbrengen van verduidelijkingen.

Met de genoemde brief van 21 juni 2017 is Ons namens verzoeker ook te kennen gegeven dat de te onteigenen oppervlakte van de onroerende zaak Alkemade K 546 (grondplannummer 2) kan worden teruggebracht tot een oppervlakte van 0.60.88 ha, en van de onroerende zaak Alkemade K 2517 (grondplannummer 5) tot een oppervlakte van 0.55.51 ha, conform de bij de brief behorende aangepaste grondtekeningen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Braassemerland, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 30 september 2008 vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Alkemade (thans: gemeente Kaag en Braassem) en is vanaf 23 maart 2011 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Woongebied uit te werken 2 (grondplannummers 1 t/m 5) en de dubbelbestemming Archeologisch onderzoeksgebied (grondplannummer 3) toegekend.

In het op 17 mei 2016 door burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem vastgestelde uitwerkingsplan Poelen 1, verder te noemen: het uitwerkingsplan, is de globale bestemming Woongebied uit te werken 2 nader uitgewerkt. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtpraak van 23 november 2016, nummer 201605743/1/R6, is het uitwerkingsplan op 24 januari 2017 gewijzigd vastgesteld. De planologische grondslag voor de nog in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken is echter onveranderd.

Aan de in het uitwerkingsplan gelegen onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Groen, Verkeer, Water en Woongebied, en de dubbelbestemming Waarde – Archeologisch onderzoeksgebied toegekend. Met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtpraak van 10 mei 2017, nummer 201605743/2/R6 is het uitwerkingsplan onherroepelijk.

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 21 september 2017 tot en met 1 november 2017 in de gemeente Kaag en Braassem en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.



Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Kaag en Braassem van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 20 september 2017 openbaar kennis gegeven in het Witte Weekblad. 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 20 september 2017, nr. 51537.

Verder heeft Onze 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 en het uitwerkingsplan voorzien in het transformeren van het huidige agrarisch gebied in een woningbouwlocatie nabij de kern van Roelofarendsveen. Verzoeker beoogt op de te onteigenen onroerende zaken woningen te realiseren met bijbehorende voorzieningen. De woningbouwlocatie zal worden omgeven door een waterstructuur. Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van onder meer circa 1.800 woningen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen op een gebied van totaal ongeveer 194 ha. Het uitwerkingsplan omvat onder meer de realisatie van circa 250 woningen en de uitbreiding van een begraafplaats, op een gebied van totaal ongeveer 8,6 ha. Op de te onteigenen onroerende zaken zullen circa 135 woningen worden gerealiseerd. De nieuwe woonwijk zal worden ontsloten aan de noordkant van het uitwerkingsplan, namelijk via het plandeel De Oevers.

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

Volgens de verzoeker is de realisatie economisch uitvoerbaar, doordat de gemeente een samenwerkingsovereenkomst is aangegaan met de combinatie VolkerWessels Vastgoed en Bouwmaatschappij Verwelius voor onder meer het deelgebied De Poelen.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Kaag en Braassem 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. 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 Kaag en Braassem tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat verzoeker ernaar streeft om de te onteigenen onroerende zaken in mei 2018 voor te belasten en bouwrijp te maken. In december 2019 zal worden gestart met de bouw van de woningen. In oktober 2020 zullen de gronden woonrijp worden gemaakt. 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 door alle in de onteigening betrokken eigenaren een gezamenlijke zienswijze naar voren gebracht, te weten:

1. De heer G.C. van Haestregt, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1;
2. Beheermaatschappij Van Berkel B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 2;
3. De erven van de op 17 maart 2015 overleden heer J.W. Spruit, eigenaren van de onroerende aken met grondplannummers 3 en 4;
4. De heer J.N.M. van Rijn en mevrouw M.M.A. van Rijn-van Veen, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 5,

verder gezamenlijk 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 21 november 2017 gehouden hoorzitting. Recla-



manten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

De zienswijze bestaat in hoofdzaak uit drie onderdelen:

- Reclamanten betwisten de ontvankelijkheid van de voordracht tot onteigening;
- Reclamanten menen dat het verzoekbesluit prematuur is genomen en onzorgvuldig tot stand is gekomen;
- Reclamanten doen een beroep op zelfrealisatie.

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

1.1 De voordracht

Ten aanzien van de voordracht voeren reclamanten aan dat het verzoekbesluit door een onbevoegde persoon aan Ons is voorgedragen. Het verzoekbesluit is daarna door het bevoegde orgaan aan Ons voorgedragen, echter niet binnen drie maanden na het nemen van dat besluit, waardoor het is vervallen. Het besluit is daarom niet-ontvankelijk; Reclamanten stellen dat het verzoekbesluit van 27 juni 2016 niet binnen drie maanden na het nemen van dat besluit aan de Kroon is voorgedragen, waardoor het verzoek besluit is vervallen en daarom niet-ontvankelijk is. Hiertoe voeren zij het volgende aan:

De gemeenteraad heeft het doen van de voordracht aan de Kroon volgens het verzoekbesluit van 27 juni 2016 opgedragen aan het college van B&W. Op 27 september 2016 heeft blijkens het dossier de adviseur van verzoeker een niet door het college ondertekende voordracht ingediend bij de Kroon. Het verzoekbesluit is daarna door het bevoegde orgaan aan Ons voorgedragen, echter niet binnen drie maanden na het nemen van dat besluit. Volgens reclamanten wordt hiermee niet voldaan aan artikel 79 onteigeningswet en is de voordracht daarmee te laat. Met als gevolg dat het verzoekbesluit van rechtswege is komen te vervallen.

Dat het college bij besluit van 25 oktober 2016 heeft geprobeerd door middel van een ondertekeningsmandaat ex artikel 10:11 Awb de voordracht achteraf te bekrachtigen, treft volgens reclamanten geen doel omdat artikel 59a Gemeentewet bepaalt dat stukken die van het college uitgaan in beginsel door de burgemeester worden ondertekend en door de secretaris worden medeondertekend. Vanwege de limitatieve opsomming in het tweede lid, aan wie de burgemeester kan opdragen namens hem te tekenen, kon aan de adviseur van verzoeker geen ondertekeningsmandaat worden verleend.

Reclamanten verwijzen ook in deze naar een waarschuwing in par 1.3 van de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedures ter zake het al dan niet overdragen van de bevoegdheid tot het indienen van een verzoek om onteigening aan een andere partij.

Voorts heeft de gemeenteraad volgens reclamanten geen ondermandaat verleend. In de uitspraak van de Afdeling van 10 oktober 2000 (199902238/1) wordt bepaald dat artikel 4:5, lid 1, Awb geen basis biedt om een aanvulling op een aanvraag aan te merken als nieuwe – alsdan complete – aanvraag, als gevolg waarvan de indieningsdatum vastgesteld moet worden op de dag dat de aangevulde complete aanvraag is ingediend, in plaats van de dag dat de incomplete aanvraag is ingediend.

Ad 1.1

Ten aanzien van het zienswijzeonderdeel van reclamanten dat het verzoekbesluit door een onbevoegd persoon zou zijn voorgedragen en tevens dat het door het college van B&W te laat zou zijn ingediend, overwegen Wij dat ingevolge artikel 79 van de onteigeningswet een besluit tot indiening van een verzoek tot onteigening is vervallen indien het niet binnen drie maanden nadat het is genomen aan Ons is voorgedragen.

Wij stellen vast dat het verzoekbesluit met de stukken tijdig aan Ons is voorgedragen door een adviseur van de gemeente op 27 september 2016. De indiening van de stukken werd begeleid door een schrijven van de adviseur samen met een niet ondertekende voordrachtbrief van het college van B&W. Met de achteraf door het college verleende machtiging zijn Wij ervan overtuigd dat de adviseur de voordracht deed in overeenstemming met de bedoeling van het desbetreffende orgaan. Daarbij komt dat het college van B&W later alsnog een getekende versie van de voordrachtbrief heeft ingestuurd.

De passage uit de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure waar reclamanten naar verwijzen gaat over het eventueel overdragen van de bevoegdheid tot het indienen van een verzoek



om onteigening aan een andere partij. Indien overheden samenwerken bij de realisering van een project kan de vraag ontstaan welke van de overheden die samenwerken bij de realisering van een project de meest gereede partij is om zo nodig een verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening te nemen. Deze passage heeft geen betrekking op feitelijke voordracht ervan.

1.2 Het verzoekbesluit is prematuur

Reclamanten voeren aan dat het verzoekbesluit prematuur is genomen en onzorgvuldig tot stand is gekomen. Volgens artikel 3:2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle benodigde kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen alvorens een besluit te nemen. Zonder kennis te nemen van het zelfrealisatieverweer van reclamanten, heeft de gemeenteraad op 27 juni 2016 een verzoekbesluit genomen. De gemeenteraad heeft de belangen van reclamanten op dat moment niet volledig kunnen afwegen en daarom niet kunnen betrekken bij zijn besluitvorming. In de desbetreffende vergadering werd de raad bovendien geïnformeerd over het feit dat de wethouder op 5 juli 2016 een overleg met VORM zou hebben. Niet voor niets diende een gemeenteraadslid daarom een amendement in op het concept-verzoekbesluit met als doel nog niet een definitief verzoekbesluit te nemen, maar om hier in september 2016 op terug te komen. Dit amendement is ingetrokken onder de toezegging dat het verzoekbesluit in september vóór verzending aan de Kroon opnieuw aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd. Volgens afspraak met de gemeente hebben reclamanten een plan tot zelfrealisatie op 26 augustus 2016 ingediend. Omdat de gemeenteraad niet tijdig over dit ingediende zelfrealisatieplan beschikte en vanwege de op 27 juni 2016 gekozen constructie, bekrachtigt de gemeenteraad uiteindelijk volgens de besluitenlijst van 19 september 2016 het besluit van 27 juni 2016 zonder andere conclusies of motivering. Het beroep op zelfrealisatie is dus niet in volle omvang beoordeeld.

Volgens reclamanten heeft de gemeenteraad op 27 juni 2016 bewust een besluit genomen zonder kennis te nemen van het zelfrealisatieverweer van reclamanten. Het verzoekbesluit is daarom volgens reclamanten prematuur en niet zorgvuldig voorbereid. Het later bekrachtigen van dit besluit zonder voldoende kennis te nemen van het zelfrealisatieverweer herstelt dit gebrek volgens reclamanten niet.

1.3 Het beroep op zelfrealisatie

Met de terinzagelegging van het ontwerp van het uitwerkingsplan vanaf 12 november 2015 en de presentatie op een informatieavond daarvan op 30 november 2015, vernemen reclamanten voor het eerst de verkaveling van het deelgebied en het ontwerp stedenbouwkundig plan. Op 21 december 2015 dienen reclamanten hun zienswijzen in tegen het ontwerpuitwerkingsplan. Zij maken daarin tevens hun beroep op zelfrealisatie kenbaar en verzoeken daarbij ook om meer informatie omtrent de voorgestane wijze van planuitvoering. Reclamanten hekelen de wijze waarop de gemeente met hun verzoek om meer informatie is omgegaan, ook in navolgende gesprekken over hun beroep op zelfrealisatie. Voor het eerst op 1 april 2016 ontvangen reclamanten nadere informatie over de voorgestane wijze van planuitvoering. Reclamanten worden echter gelijktijdig onder druk gezet om in korte tijd een volledig bouwplan in te dienen. Het op 17 mei 2016 vastgestelde uitwerkingsplan wordt echter – in strijd met de wettelijke termijn van twee weken – pas op 23 juni 2016 gepubliceerd en ter inzage gelegd. Reclamanten informeren de gemeente op 20 en 26 mei 2016 over hun visie op de gang van zaken. Ook delen zij mee dat zij in VORM Ontwikkeling B.V. (hierna: VORM) inmiddels een ontwikkelaar met de nodige ervaring en expertise hebben gevonden. Van deze ontwikkelaar worden twee stedenbouwkundige plannen overgelegd. Tevens geven reclamanten aan bereid te zijn een exploitatieovereenkomst met de gemeente te sluiten. De informatie in de zakelijke beschrijving dat op 30 mei 2016 de besluitvorming omtrent het verzoekbesluit zou zijn aangehouden, klopt niet omdat op die datum het verzoekbesluit ná de besluitvormende vergadering tijdens het politiek forum is besproken. Een aanhoudingsbesluit is ook niet te vinden op de besluitenlijst. Volgens de zienswijze en ook tijdens de hoorzitting benadrukt de raadsman van reclamanten dat de raad door burgemeester en wethouders onvoldoende is geïnformeerd. Tijdens het politiek forum van 30 mei 2016 houdt de raadsman van reclamanten een presentatie van de voorgenomen bouwplannen. De gemeente laat via haar raadsman weten dat – indien de gemeenteraad in juni 2016 nog geen verzoekbesluit tot onteigening neemt reclamanten uiterlijk 26 augustus 2016 een compleet zelfrealisatieplan moeten indienen. Pas bij brief van 15 juni 2016 – minder dan twee weken voor het verzoekbesluit – werd aan reclamanten de essentiële informatie verschaft over de voorgestane wijze van planuitvoering. Een amendement om de definitieve besluitvorming naar begin september 2016 te verplaatsen is ingetrokken met de toezegging dat het verzoekbesluit niet aan de Kroon wordt voorgedragen alvorens dit opnieuw aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Reclamanten hebben op 26 augustus 2016 een zelfrealisatieplan ingediend. Daarvoor zijn zij een samenwerking aangegaan met VORM. Uit de "Samenwerkingsovereenkomst Grondeigenaren – Vorm, Braassemmerland, deelgebied Poelen d.d. 10 en 13 juni 2016", die zij aan de verzoeker hebben verstrekt, is het volgens hen inzichtelijk door wie, wanneer en op welke wijze de zelfrealisatie zal plaatsvinden.



Reclamanten onderbouwen de kennis en kunde van VORM, alsook de financiële soliditeit van de onderneming met, van een accountantsverklaring voorziene, jaarverslagen. Hun gezamenlijk grondareaal is zodanig gelegen dat zij daarop 135 woningen/appartementen met alle voor deze woningen/appartementen benodigde infrastructurele voorzieningen op doelmatige kunnen realiseren.

VORM heeft op 5 september 2016 namens reclamanten een principeverzoek voor het zelf te realiseren bouwplan ingediend. In strijd met de toezegging dat het verzoekbesluit voor verzending opnieuw aan de gemeenteraad wordt voorgelegd, is dit niet geagendeerd voor de raadsvergadering van 12 september 2016. Tevens is het ingediende zelfrealisatieplan niet voorgelegd aan de gemeenteraad of is de raad anderszins hierover geïnformeerd. Er wordt op 19 september 2016 een extra raadsvergadering gehouden. Reclamanten krijgen de indruk dat de gemeenteraad de beslissing omtrent het beroep op zelfrealisatie bij de Kroon heeft willen leggen.

Op 20 september 2017 dienen reclamanten een aanvraag tot omgevingsvergunning in om de eerste 14 woningen te bouwen.

Het bouwplan van VORM voldoet volgens reclamanten aan het bestemmingsplan Braassemerland en het gewijzigd vastgestelde uitwerkingsplan Poelen 1. Het richt zich naar de stedenbouwkundige opzet van de gemeente. Aansluitend zal de gemeentelijke infrastructuur kunnen aantakken op die op de gronden van reclamanten. Bovendien hebben reclamanten aan de gemeente aangeboden dat zij de brugverbinding ten noorden van hun gronden voor eigen rekening zullen realiseren.

Reclamanten zijn bereid om zich geheel aan te sluiten bij de door de verzoeker beoogde planning en, indien dat wenselijk wordt geacht, de planning aan te passen. Van de kant van verzoeker is op 1 april 2016 aangegeven dat reclamanten zelf voor het bouw- en woonrijpmaken moeten (laten) zorgdragen. Reclamanten hebben verklaard dat te zullen doen.

Van de kant van verzoeker zijn reclamanten gewezen op een raamovereenkomst betreffende de realisatie van sociale woningbouw. Reclamanten zijn bereid om hiermee rekening te houden.

Reclamanten wensen in goed overleg nadere afspraken over samenwerking te maken. De gemeente heeft echter kenbaar gemaakt dat zij behoudens haar publieke taak op geen enkele wijze met reclamanten en VORM wil samenwerken.

Reclamanten geven aan dat zij door verzoeker zijn tegengewerkt. Reclamanten hebben aangegeven met de gemeente over hun beroep op zelfrealisatie om tafel te willen zitten. De gemeente heeft daarop echter diverse malen getracht om met reclamanten – buiten hun adviseur om – over de schadeloosstelling te praten. In de publieke opinie zijn zij door de gemeente negatief weggezet.

Zonder afbreuk te doen aan hun beroep op zelfrealisatie, werpen reclamanten de vraag op in hoeverre de onteigening van twee-derde deel van de siertuin van Van Rijn evenredig is, omdat dit deel van de tuin niet alleen onteigend wordt ter realisatie van de water- en groenbestemming, maar ook ten behoeve van tuinen, gelegen binnen dezelfde functie. Reclamanten verwijzen in dit verband naar Ons besluit van 5 april 2006, Stcrt. 3 mei 2006, nr. 86 (Venray).

Ad 1.2 en 1.3

Deze zienswijze-onderdelen betreffen het minnelijk overleg voorafgaand aan de administratieve onteigeningsprocedure en het beroep op zelfrealisatie.

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 eigendomsverkrijging 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.



Met betrekking tot het 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 vast staat dat de verzoeker aan de afzonderlijke eigenaren op 3 december 2015 aanbiedingen tot schadeloosstelling heeft gedaan. Deze aanbiedingen zijn op 3 april 2016 herhaald. Voorafgaand aan de afzonderlijke aanbiedingen heeft overleg plaatsgevonden. Mede vanwege het feit dat de eigenaren gezamenlijk tot zelfrealisatie wensen over te gaan, hebben de aanbiedingen niet tot overeenstemming geleid.

Wat betreft het beroep op zelfrealisatie heeft voorafgaand aan het verzoekbesluit eveneens overleg plaatsgevonden. Door reclamanten ondernomen pogingen dat zij gezamenlijk bereid en in staat zijn tot het zelf realiseren van de op hun onroerende zaken gelegde bestemmingen, zijn door verzoeker als onvoldoende beoordeeld. Ook is verzoeker van mening dat het beroep op zelfrealisatie laattijdig en onvoldoende onderbouwd is ingediend. Verzoeker wijst erop dat zij – na een Europese aanbesteding – reeds een realisatieovereenkomst heeft gesloten met twee projectontwikkelaars. De overgelegde samenwerkingsovereenkomst met VORM is door verzoeker als onzakelijk en ongeloofwaardig beoordeeld.

In een overleg op 26 mei 2016 is van de kant van reclamanten echter aangegeven dat zij binnen drie maanden een compleet uitgewerkt zelfrealisatieplan zouden kunnen aanleveren. Van de kant van verzoeker is daarop op 1 juni 2016 onder meer meegedeeld dat indien de raad in zijn vergadering van juni 2016 besluit nog geen verzoekbesluit te nemen, uiterlijk op 26 augustus 2016 een compleet zelfrealisatieplan wordt verwacht, dat de gemeente in staat stelt de toetsing van de criteria van de Kroon uit te voeren. Op 15 juni 2016 herhaalt de gemeente de genoemde termijn voor de aanlevering.

Gelet op het gevoerde minnelijk overleg kon verzoeker terecht vaststellen dat hij de te onteigenen onroerende zaken – tenminste vooralsnog – niet minnelijk zou kunnen verwerven. Verzoeker wist op dat moment echter dat één van de redenen daarvoor was dat de gezamenlijke eigenaren de bestemmingen zelf willen realiseren. Overleg daarover was gaande. Verzoeker wist voorafgaand aan het verzoekbesluit dat reclamanten de samenwerking hadden gezocht met een ontwikkelaar met de nodige ervaring en expertise. Deze ontwikkelaar had ook al stedenbouwkundige plannen overgelegd. Verzoeker wist ook dat van de kant van de eigenaren was aangegeven dat een uitgewerkt zelfrealisatieplan uiterlijk op 26 augustus 2016 viel te verwachten en heeft daarmee ingestemd. Mede gelet op het feit dat reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om uiterlijk 26 augustus 2016 een zelfrealisatieplan in te dienen, kon naar Ons oordeel op het moment dat de raad het verzoekbesluit nam op 27 juni 2016, nog geen onteigeningsnoodzaak worden vastgesteld. Wij achten het onteigeningsverzoek van 27 juni 2016 dan ook prematuur.

Het feit dat de gemeenteraad op 19 september 2016 het verzoekbesluit heeft bekrachtigd maakt dit naar ons oordeel niet anders. Het is niet gebleken dat de gemeenteraad zich bij besluitvorming alsnog een afgewogen oordeel heeft gevormd over het – overigens binnen de gestelde termijn ingediende – zelfrealisatieplan alvorens het onteigeningsverzoek aan Ons voor te dragen.

Aangezien wij om voornoemde redenen het verzoek tot onteigening prematuur achten, zullen wij de



zienswijze van reclamanten betreffende het beroep op zelfrealisatie dan ook niet inhoudelijk beoordelen.

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

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 6 februari 2018, RWS-2018/2997, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Kaag en Braassem van 27 juni 2016;

gelezen de voordracht namens burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem, verzonden op 23 september 2016 en ingekomen op 27 september 2016;

gelezen het besluit van burgemeester en wethouders van Kaag en Braassem van 6 juni 2017;

gelezen de brieven namens burgemeester en wethouders van 21 juni 2017, 5 juli 2017 en 13 juli 2017;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 14 maart 2018, no.W04.18.0024/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 maart 2018, nr. RWS-2018/10216, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Het verzoek van de raad van de gemeente Kaag en Braassem van 27 juni 2016 tot aanwijzing ter onteigening van onroerende zaken voor de uitvoering van het bestemmingsplan Braassemerland en het Uitwerkingsplan Poelen 1 van de gemeente Kaag en Braassem, af te wijzen.

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, 28 maart 2018

Willem-Alexander

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