



Besluit van 5 november 2018, nr. 2018001959 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Katwijk krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Trappenberg-Kloosterschuur)

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van de bestemmingsplannen Trappenberg-Kloosterschuur en 1^e partiële herziening Trappenberg-Kloosterschuur.

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

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Katwijk (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 1 juni 2017, kenmerk 885176, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Trappenberg-Kloosterschuur. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van de bestemmingsplannen Trappenberg-Kloosterschuur en 1^e partiële herziening Trappenberg-Kloosterschuur.

Burgemeester en wethouders van Katwijk hebben bij brief van 23 augustus 2017, kenmerk 960975, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in de bestemmingsplannen Trappenberg-Kloosterschuur en 1^e partiële herziening Trappenberg-Kloosterschuur, verder te noemen: de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Trappenberg-Kloosterschuur is op 29 september 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk en is vanaf 6 maart 2013 onherroepelijk. Het bestemmingsplan 1^e partiële herziening Trappenberg-Kloosterschuur is op 13 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Katwijk en is vanaf 7 januari 2017 onherroepelijk.

In het bestemmingsplan Trappenberg-Kloosterschuur zijn aan de onroerende zaken de onderscheiden bestemmingen Agrarisch glastuinbouw 1 en de dubbelbestemming Waarde-Archeologisch Verwachtingsgebied toegekend.

In het bestemmingsplan 1^e partiële herziening Trappenberg-Kloosterschuur zijn aan de onroerende zaken de onderscheiden bestemmingen Agrarisch glastuinbouw 1, Groen, Water en Woongebied en de dubbelbestemming Waarde-Archeologisch Verwachtingsgebied 1 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 20 april 2018 tot en met 31 mei 2018 in de gemeente Katwijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Katwijk van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 19 april 2018 openbaar kennis gegeven in De Katwijkse Post, De Valkenburger en De Rijnsburger. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 19 april 2018, nr. 20815.

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

De bestemmingsplannen maken de reconstructie van glastuinareaal en de realisatie van woningen mogelijk in het gebied Trappenberg-Kloosterschuur.

In 2009 hebben de Greenportgemeenten (Hillegom, Katwijk, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen) de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport Duin- en Bollenstreek vastgesteld. Voor het gebied Trappenberg-Kloosterschuur is in deze visie de reconstructie van verouderd glastuinareaal en woningbouw opgenomen. In 2010 hebben de Greenportgemeenten in 2010 een private onderneming, de GOM (Greenport Ontwikkelingsmaatschappij) opgericht welke voor de uitvoering van de werken moet gaan zorg dragen.

Het onteigeningsplan ziet uitsluitend op het deel dat gelegen is in het buitengebied van Rijnsburg rond de Voorhouterweg en Vinkenweg in de gemeente Katwijk.

Het gedeelte rond de Voorhouterweg is nu grotendeels onbebouwd en versnipperd in gebruik. Dit gebied wordt in de nieuwe situatie bestemd voor glastuinbouw en zal deel uit maken van het sierteeltcomplex Greenhouse Park, dat glastuinbouwbedrijven uit de Duin- en Bollenstreek mogelijkheden biedt voor innovatie en schaalvergroting. De toekomstige glastuinbouwbedrijven zullen een minimale omvang moeten hebben van twee hectare fysiek glas.

Het gedeelte rond de Vinkenweg bestaat uit oude agrarische bebouwing (kassen, bedrijfswoningen – thans burgerwoningen en bijbehorende bouwwerken) en grasland. Hier zullen 18 greenportwoningen worden gerealiseerd. De woonkavels worden gesitueerd aan weerszijden van een nieuw aan te leggen straat die tevens voor ontsluiting van de woningen zal zorgdragen en parkeergelegenheid zal bieden. Er zal ook een speeltuin worden gerealiseerd. De bestaande voormalige bedrijfswoningen – thans burgerwoningen – zijn in het nieuwe woongebied ingepast.

Tussen het woongebied en het nieuwe glastuinbouwgebied wordt een watergang gerealiseerd die het woongebied zal omsluiten. Deze watergang zal een minimale afstand van 25 meter tussen glastuinbouw en woningen garanderen.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door de bestemmingsplannen met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan, het exploitatieplan, de grondplankaart met toekomstige inrichting (nr. W18-10537-ONT-04) en het Inrichtingsplan Wooneiland Vinkenweg (nr. 20160512 GOM).

De planuitvoering geschiedt door de gemeente Katwijk en de GOM. De realisatie van de bestemmingsplannen wordt deels gefinancierd vanuit het Fonds Economische Structuurversterking en het Regionaal Investeringsfonds en deels vanuit de opbrengsten van de woningbouwopgave.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van de bestemmingsplannen tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Katwijk 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 gemeenteraad van Katwijk tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van de bestemmingsplannen zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat er al in de nabije omgeving van de te onteigenen onroerende zaken voorbereidende werkzaamheden worden uitgevoerd. Er zijn opstallen gesloopt, de huur van een manege in het gebied is opgezegd en er is een gronddepot ingericht voor de woningbouwkavels. Daarnaast heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden en is een van de watergangen (direct langs de Vinkenweg) aangelegd. Zodra de te onteigenen onroerende zaken in eigendom zijn verworven zal overgegaan worden tot realisatie van de bestemmingen. Verzoeker streeft ernaar om eind 2018 te starten met het bouwrijp maken van het gebied Trappenberg-Kloosterschuur. 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 zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. de heer A.J. Bouwman en mevrouw S.M.W. Bouwman, eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 3, 3A, 7 en 10. Verder te noemen: reclamanten 1;
2. de heer J. Heeringa, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 3, 3A, 4, 5, 5A en 6 en diens echtgenote mevrouw J. Berkheij. Verder te noemen: reclamanten 2;
3. de heer N.W. Korsuize en mevrouw E.H. van der Stelt, eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 3 en 3A en N.W. Korsuize B.V, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 3, 3A, 9 en 9A. Verder te noemen: reclamanten 3;
4. Erven van mevrouw C.N. Heemskerk, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 1. Verder te noemen reclamanten 4;
5. de heer J. Heemskerk, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1. Verder te noemen reclamant 5;
6. de heer A.G. Heemskerk, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 2. Verder te noemen reclamant 6.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 14 juni 2018 te Katwijk te houden hoorzitting. Reclamanten 1 t/m 6 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

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

De zienswijze van reclamanten 1

1.1

Reclamanten lichten de eigendomssituatie toe. Zij hebben het gedeelde eigendom van grondplannummers 3 en 3A, dat een voormalig toegangsweg is naar het tuindersgebied en het gedeelde eigendom van de grondplannummers 7 en 10, dat de grond rondom hun woning betreft. Reclamanten zijn broer en zus en hebben de onroerende zaken eind 2016 van hun ouders overgekocht. De ouders zijn in de woning blijven wonen en huren de woning, woonkavel en (gedeelde) toegangsweg van reclamanten op grond van een op 1 januari 2017 gesloten huurovereenkomst. De gemeente was op de hoogte dat de ouders in de woning waren blijven wonen, de ouders worden voor de onroerende zaakbelasting door de gemeente ook als huurders aangeslagen. Uit gesprekken met de gemeente blijkt eveneens dat zij op de hoogte was van de woonsituatie.

Reclamanten betogen dat hun ouders, als huurders, ten onrechte geen aanbod tot schadeloosstelling hebben ontvangen en met hen geen onderhandelingen zijn gevoerd. De huurders dienen een eigen aanbod voor schadeloosstelling te krijgen. De omvang van dat aanbod is ook van belang voor de schadeloosstelling aan reclamanten als verhuurders. Reclamanten menen hierdoor net als de huurders in hun belangen te zijn geschaad. Nu de verzoeker geen afspraken heeft kunnen maken met reclamanten over het vrij van huur opleveren van de te onteigenen gronden had de verzoeker met de huurders in overleg moeten treden en een bod moeten uitbrengen. Daar dit is uitgebleven dient het verzoek om onteigening te worden afgewezen. Daarnaast heeft verzoeker nagelaten de ouders van reclamanten aan te schrijven, zij heeft geen enkele poging gedaan om te achterhalen of er derdebelanghebbenden waren. De verzoeker heeft daarom gehandeld in strijd met art. 3:13 Awb jo art. 3 lid 2 onteigeningswet.

Ad 1.1

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

In het algemeen overwegen Wij 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.

Wij overwegen in het bijzonder dat hoewel de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de in de onteigening betrokken onroerende zaken in eerste instantie dienen te worden gevoerd met de eigenaar/verhuurder van de onroerende zaken, het gelet op het belang van de huurder in de rede kan liggen dat ook de huurder in deze onderhandelingen wordt betrokken. Uit de overgelegde informatie en de ter zake door Ons uitgevoerde onderzoek kan worden opgemaakt dat de huurders op 22 februari 2017 een huurovereenkomst met reclamanten hebben gesloten dat ziet op de huur van de woning met erf en tuin (grondplannummer 7), erf (grondplannummer 10) en gedeeltelijke toegangsweg (grondplannummer 3/3A). Ten tijde van de publicatie en terinzagelegging van het ontwerp koninklijk besluit waren de huurders niet als belanghebbenden bij Ons bekend. Bekende belanghebbenden zijn in ieder geval degenen die worden vermeld in de kadastrale registratie van de te onteigenen onroerende zaken en degenen waarvan de verzoeker om onteigening heeft aangegeven dat zij een persoonlijk en/of zakelijk recht hebben ten aanzien van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken. De huurders, de heer G.B. Bouwman en mevrouw S.M.W. Bouwman-Varkevisser, waren niet in de kadastrale registratie van de te onteigenen onroerende zaken vermeld. Evenmin heeft de verzoeker om onteigening aangegeven dat zij als zodanig moesten worden aangemerkt. Ons is ook niet gebleken dat reclamanten hierop hebben gewezen in de gesprekken die zij met de verzoeker hebben gevoerd na de indiening van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening. Pas in de zienswijze van reclamanten is dit Ons onder de aandacht gebracht.

Uit het door Ons uitgevoerde onderzoek en uit de door verzoeker overgelegde stukken blijkt dat verzoeker sinds 2015 gesprekken voert met de voormalige eigenaren van de onroerende zaken, de ouders van reclamanten. Bij de onderhandelingen waren reclamanten nauw betrokken en traden zij op als woordvoerders van hun ouders. Na de eigendomsoverdracht op 29 december 2016 zijn de ouders van reclamanten in het huis blijven wonen en hebben daartoe een huurovereenkomst met reclamanten gesloten. Het had in de rede gelegen als reclamanten verzoeker op de hoogte hadden gesteld van de nieuwe eigendoms- en huursituatie. Zij waren immers betrokken bij de eerdere onderhandelingen met hun ouders en bekend met de biedingen waarin eerder verzocht was om derde-belanghebbenden te melden (onder andere op 8 maart 2016 en 6 juni 2016).

Wij merken verder op dat reclamanten in een gesprek op 27 september 2016 aan verzoeker hebben laten weten dat zij voornemens waren de onroerende zaken van hun ouders te verwerven. Verzoeker heeft Ons medegedeeld dat zij er vanuit ging dat er sprake was van voortgezet gebruik door de ouders. Om deze reden hebben zij hen ook niet aangemerkt als derde-belanghebbenden.

Gezien de eerdere eigendomspositie van de huurders en familiebanden met reclamanten hadden zij naar Ons oordeel op de hoogte kunnen zijn van de onteigeningsprocedure en van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Ook waren reclamanten zelf in de gelegenheid de huurders daarvan op de hoogte te stellen, waarmee de huurders van deze mogelijkheid gebruik hadden kunnen maken. Ten overvloede overwegen Wij dat de huurders door de algemene kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb eveneens op de hoogte hadden kunnen zijn van de voorgenomen onteigening en mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Daarnaast merken Wij op dat de huurders voorheen als eigenaren van de onroerende zaken betrokken waren bij de onderhandelingen en dat zij werden bijgestaan door dezelfde adviseur die nu reclamanten bij staat. Er was naar Ons oordeel voldoende gelegenheid om het belang van de huurders bij een eventuele zelfstandige schadevergoeding bij verzoeker onder de aandacht te brengen. Nu verzoeker niet op de hoogte was van de huurovereenkomst, waren er voor hem geen argumenten om in onderhandeling te treden met de huurders.

Evenwel achten Wij het wel geboden dat verzoeker zich in het kader van het voortgezette minnelijk overleg alsnog in verbinding stelt met de huurders om te kunnen beoordelen of een aanbod voor vergoeding van eventuele schade vanwege de beëindiging van het gebruik van de erf (grondplannummer 10), een deel van de tuin (grondplannummer 7) en toegangsweg (grondplannummers 3 en 3A) aan de orde is. Daarbij gaan Wij er van uit dat de huurders alle benodigde informatie verschaffen die verzoeker redelijkerwijs nodig heeft om de omvang van de schade vast te stellen. In hoeverre het verlies van het gebruik van de onroerende zaken huurders daadwerkelijk recht geeft op een aanspraak op schadevergoeding is niet aan Ons ter beoordeling. De hoogte en wijze van berekening van de schadeloosstelling staat Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter



beoordeling, maar dient aan de orde te komen in de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Gezien het bovenstaande zijn Wij daarom van oordeel dat het feit dat de huurders niet zijn aangeschreven als derde-belanghebbenden en hen geen aanbod tot schadeloosstelling is gedaan, de toewijzing van het verzoek tot onteigening niet in de weg staat.

1.2

Reclamanten betwijfelen of met alle mede-eigenaren van grondplannummers 3 en 3A is onderhandeld en of aan deze een aanbod voor schadeloosstelling is gedaan. Met name is de twijfel het sterkst ten aanzien van de mede-eigenaar Greenport Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (GOM), omdat de gemeente daar aandeelhouder van is. Ook al fungeert deze ontwikkelingsmaatschappij als grondbedrijf voor de gemeente, dan nog is de gemeente verplicht om aan de eisen van de Kroon te voldoen en met deze partij te onderhandelen en een aanbod te doen. Als dat niet gebeurt is dan is de noodzaak voor de onteigening niet gegeven.

Ad 1.2

Wij overwegen dat reclamanten ten aanzien van de onroerende zaken betrokken in de onteigening, alleen ten aanzien van hun eigendom rechtstreeks een eigen belang hebben. Zij zijn geen belanghebbende waar het gaat om de belangen van andere betrokkenen in de onteigeningsprocedure. Gelet hierop, kunnen Wij reclamanten niet in deze zienswijze ontvangen. Wij zullen daarom dit zienswijzepunt buiten beschouwing laten. Ten overvloede merken Wij op dat het verzoek tot aanwijzing ter onteigening ook ambtshalve door Ons wordt beoordeeld. Derhalve zien Wij uit de door verzoeker overgelegde stukken geen aanleiding om te komen tot afwijzing van het verzoek tot onteigening.

1.3

Reclamanten menen dat de grondslag voor de onteigening van grondplannummer 3 in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en beginsel van adequate motivering. De planologische grondslag en het nut voor de onteigening van grondplannummer 3A wordt door reclamanten niet betwist, voor zover daarop gemeentelijke infrastructuur is geprojecteerd. Ten aanzien van grondplannummer 3 vragen reclamanten zich af waarom daar een knip is gemaakt en waarom het gedeelte voor zover geprojecteerd op het perceel dat moet worden gevormd rond de in te passen woning van N.W. Korsuize B.V., niet ter onteigening is aangewezen. Reclamanten menen dat uit het dossier niet blijkt dat met deze eigenaar daarover is gesproken, het staat aldus niet vast dat deze eigenaar bereid is om de woonbestemming conform de wijze van planuitvoering van de gemeente te realiseren. Reclamanten menen dat het niet te rechtvaardigen is en in strijd is met het gelijkheidsbeginsel dat de andere delen van dat grondplannummer die aan twee andere nieuw te vormen woonpercelen worden toegevoegd, wel ter onteigening worden aangewezen.

Ad 1.3

Wij verwijzen naar hetgeen Wij hiervoor onder ad 1.2 hebben overwogen. Ambtshalve overwegen Wij dat onteigening slechts kan strekken ter realisering van het bestemmingsplan voor zover dit noodzakelijk is voor het uit te voeren werk op de te onteigenen grond. We zijn van mening dat het verzoeker vrij staat, indien zij dat noodzakelijk acht, om tot een onteigeningsverzoek te besluiten. De beslissing om wel of niet daartoe over te gaan, staat Ons als zodanig in deze procedure niet ter beoordeling. Verzoeker heeft om de hem moverende redenen niet om onteigening van betreffend gedeelte van grondplannummer 3 verzocht. Wij overwegen daarbij dat het overblijvende gedeelte van grondplannummer 3, gezien de oppervlakte en situering, de planuitvoering niet in de weg staat.

1.4

De onteigening van het perceel met grondplannummer 10 is volgens reclamanten onevenredig. Op dit perceel, ter grootte van 490 m², is thans de tuin en erf van de woning van reclamanten gesitueerd. Deze zal worden toegevoegd aan de te onteigenen gronden van N.W. Korsuize B.V. ten behoeve van een nog te realiseren woning en achtertuin. Van het perceel van reclamanten met grondplannummer 7, waar de woning van reclamanten staat, zal nog eens 162 m² worden onteigend voor de aan te leggen infrastructuur. Dit betekent dat ruim 30% van de kavel (met grondplannummers 7 en 10 in de onteigening betrokken) wordt opgeofferd voor de achtertuin van een ander. Reclamanten verwijzen hierbij naar het KB van 5 april 2006, Stcrt. 3 mei 2006, nr. 86 (Venray).

Ad 1.4

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten overwegen Wij als volgt. Het perceel van 490 m², waar



reclamanten naar verwijzen betreft een verhard bedrijfserf welke tot 2009 deel uitmaakte van het voormalig tuinbouwbedrijf van de ouders van reclamanten. Dit perceel zal deel gaan uitmaken van een nieuwe woonkavel waar naast een tuin ook een woning zal worden gerealiseerd. Het gedeelte van het perceel met grondplannummer 7 is door verzoeker ter onteigening aangewezen ten behoeve van de realisatie van een ontsluitingsweg. Het betreft hier dan ook twee afzonderlijke percelen, een perceel dat als woonperceel gebruikt wordt (grondplannummer 7) en een deel dat voorheen als bedrijfserf gebruikt werd (grondplannummer 10). Anders dan bij de onteigening in de gemeente Venray waarnaar reclamanten verwijzen, is het overblijvende perceel van reclamanten waar een woonbestemming op rust niet onevenredig klein in vergelijking met de andere, nog te realiseren woonkavels. De nieuwe woonkavels zullen een minimale omvang krijgen van 600 m² waarvan de grootste kavel een oppervlakte heeft van 1141 m². Het overblijvende perceel van reclamanten (grondplannummer 7) heeft een oppervlakte van 1084 m². Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen in de redenering dat ruim 30% wordt opgeofferd voor de tuin van een ander.

1.5

Reclamanten menen dat de onteigening van de onroerende zaak met grondplannummer 10 niet noodzakelijk is in verband met toezeggingen en afspraken naar aanleiding van de koopovereenkomst van 24 september 2008. Reclamanten refereren naar een brief van hun adviseur van 7 september 2016. Ingevolge de koopovereenkomst heeft de gemeente een inspanningsverplichting op zich genomen om de bestemming van de woning aan de Vinkenweg 15 te wijzigen van agrarische doeleinden naar woondoeleinden mits aan een aantal voorwaarden zou zijn voldaan. Reclamanten menen dat de voorwaarden zijn vervuld. Reclamanten wijzen erop dat de rechten c.q. vorderingen jegens de gemeente met de koopovereenkomst van 19 december 2016 en de akte van cessie overgegaan zijn van de voormalige eigenaren op reclamanten. Naar de mening van reclamanten wordt de contractuele inspanningsverplichting en toezegging van de gemeente om het overblijvende deel geheel in te passen in ieder geval ten aanzien van grondplannummer 10 en mogelijk ook ten aanzien van grondplannummer 7 niet nagekomen. Immers deze grondplannummers worden niet ingepast met een woonbestemming ten behoeve van de rechtsopvolgers.

Ad 1.5

Zoals Wij hierboven bij de bespreking van zienswijzepunt ad 1.4 hebben overwogen betreft grondplannummer 10 een verhard bedrijfserf van het voormalig tuinbouwbedrijf van de ouders van reclamanten. Op grondplannummer 7 was de bedrijfswoning en een erf gesitueerd. Wat de toezegging van verzoeker betreft overwegen Wij, op grond van de overgelegde stukken, dat de inspanningsverplichting van verzoeker gericht was op wijziging van de agrarische bestemming van de *woning* naar woondoeleinden. Dat is inmiddels met het bestemmingsplan Trappenberg-Kloosterschuur gebeurd. Ook de bestemming van grondplannummer 10 is met het bestemmingsplan gewijzigd naar de bestemming Wonen. Wij kunnen uit de overgelegde stukken evenwel niet opmaken dat er een contractuele inspanningsverplichting op verzoeker rustte om de gronden van reclamanten in zijn geheel in de plannen in te passen. Evenmin kunnen Wij daaruit opmaken dat dit uitsluitend ten behoeve van de eigenaren of rechtsopvolgers zou zijn.

1.6

Reclamanten zijn van mening dat onteigening van grondplannummer 10 niet noodzakelijk is in verband met hun beroep op zelfrealisatie. Reclamanten verwijzen naar de hierboven genoemde brief van hun adviseur waarin is geattendeerd op het beroep op zelfrealisatie door reclamanten. Reclamanten hebben de wens geuit om op de percelen een eigen woning te bouwen. Dat was ook een van de redenen om de eigendom van de percelen van hun ouders over te kopen. Ze zijn financieel in staat en bereid een bouwplan te realiseren op grondplannummers 10 en 7. Mevrouw S.M.W. Bouman heeft op 3 april 2009 bij de gemeente een aanvraag ingediend voor het bouwen van een eigen woning op het perceel. De gemeente heeft haar verzoek afgewezen. Ter nadere onderbouwing van hun beroep op zelfrealisatie hebben zij op 30 mei 2018 bij de gemeente een principeverzoek ingediend. Zij zijn bereid om een exploitatieovereenkomst daartoe met de gemeente te sluiten en te voldoen aan de wijze van uitvoering die de gemeente voor ogen heeft. Om deze reden dient het verzoek om grondplannummer 10 ter onteigening aan te wijzen, te worden afgewezen.

Ad 1.6

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.

Het voorgaande in aanmerking nemend overwegen Wij ten aanzien van het zelfrealisatieverzoek van reclamanten als volgt. Uit de overgelegde informatie blijkt dat de principe-aanvraag van mevrouw S.M.W. Bouwman van 3 april 2009 de bouw van een woning betrof. Dit verzoek had echter betrekking op een ander perceel dan percelen die nu in de onteigening zijn betrokken. Het verzoek is destijds door de gemeente afgewezen onder andere omdat een burgerwoning in de visie van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied 1980 niet mogelijk was. Het gebied was destijds in het provinciaal en gemeentelijk beleid gereserveerd voor glastuinbouwbedrijven. Op 29 mei 2018 is door reclamanten gezamenlijk een nieuwe principe-aanvraag ingediend, in dit geval voor de realisatie van twee woningen op de ter onteigening verzochte onroerende zaken, namelijk grondplannummers 7 en 10. Wij constateren dat de aanvraag van reclamanten niet conform de door verzoeker gewenste vorm van planuitvoering is. Wij overwegen daarbij dat uit de overgelegde stukken en het ter zake ingestelde onderzoek blijkt dat artikel 10, lid 2.1, onder b van de planregels uit het bestemmingsplan Trappenberg-Kloosterschuur bepaalt dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan. Op grondplannummer 7 bevindt zich reeds één woning. Verder constateren Wij dat reclamanten niet beschikken over voldoende aaneengesloten grond op grondplannummer 10 om de bestemming te realiseren op de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering. Conform de planregels is de realisatie van één woning toegestaan indien het bouwperceel tenminste 600 m² bedraagt (artikel 10, lid 2.1 onder a.a). Het perceel met grondplannummer 10 heeft een oppervlakte van 490 m². Het is om bovenstaande redenen dat het beroep van reclamanten op zelfrealisatie naar Ons oordeel niet kan slagen.

Daarbij merken Wij op dat reclamanten hun principe-aanvraag na het verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening hebben ingediend. Naar Ons oordeel heeft verzoeker onder deze omstandigheden in redelijkheid kunnen besluiten om over te gaan tot onteigening, teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

1.7

De noodzaak voor de onteigeningen ontbreekt. Er zijn geen serieuze onderhandelingen gevoerd en de herhaalde aanbiedingen waren ongewijzigd. Reclamanten verwijzen naar hun inspraaktekst bij de gemeenteraad van 18 april 2017. Zij verzoeken de bezwaren, voor zover niet in de zienswijze opgenomen, als herhaald en ingelast op te nemen. Reclamanten menen dat de gemeente niet bereid is tot een minnelijke oplossing. Zij herhalen ongewijzigde biedingen en dreigen met onteigening. Zij bieden een schamele financiële compensatie voor het toegangspad omdat deze in slechte staat is, terwijl zij zelf de schade aan dat pad hebben toegebracht. De gemeente heeft weinig oog voor de overlast en schade dat ze veroorzaakt vanwege de werkzaamheden aan omliggende percelen. Reclamanten doelen niet alleen op schade aan de elektriciteitskabels of gasleidingen maar ook op onveilige situaties door een slecht sluitende deur van de elektriciteitskast en een onafgedekt waterput.

Ad 1.7

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten omtrent de noodzaak van de onteigening, verwijzen Wij naar hetgeen Wij in het algemeen met betrekking tot het minnelijk overleg onder Ad 1.1 hebben overwogen. Verder 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.

In het bijzonder overwegen Wij dat reclamanten als nieuwe eigenaren op 22 maart 2017 een bod hebben ontvangen voor de in de onteigening betrokken onroerende zaken. Wij constateren dat reclamanten gezien hun gemeenschappelijk familieverband met de vorige eigenaren, nauw betrokken waren bij de onderhandelingen met hun ouders en op de hoogte waren van de gevoerde correspondentie en biedingen. Wij merken op dat naast de pogingen van verzoeker om de onroerende zaken van de vorige eigenaren te verwerven ook gekeken is naar mogelijkheden voor grondruil. Daarover is correspondentie gevoerd tussen verzoeker, reclamant A.J. Bouwman namens zijn ouders en de vertegenwoordiger van reclamanten. Wij verwijzen hierbij naar e-mails van 11 september 2015 en 31 oktober 2015 en de brieven van 7 september 2016 en 6 december 2016. Uiteindelijk hebben de onderhandelingen over de grondruil niet tot resultaat geleid. Met betrekking tot de stelling dat de verzoeker ongewijzigde biedingen heeft gedaan verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierboven hebben uiteengezet ten aanzien van de hoogte van schadeloosstelling.

Anders dan reclamanten stellen, zien Wij gelet op de overgelegde stukken geen reden om te oordelen dat de verzoeker het minnelijk overleg onzorgvuldig heeft gevoerd met reclamanten, dan wel met hun ouders als vorige eigenaren.

Voor wat betreft de opvatting van reclamanten dat verzoeker weinig oog heeft voor overlast en zelf schade toebrengt aan de te onteigenen gronden overwegen Wij dat verzoeker Ons heeft medegedeeld dat in de nabijheid van de gronden van reclamanten grote infrastructurele werkzaamheden worden verricht. Daarnaast zijn percelen reeds aan derden uitgegeven voor zelfbouw. Met deze derden, aannemers en nutsbedrijven zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de wegen en over het voorkomen van overlast. Wij overwegen dat reclamanten, indien zij menen schade te ondervinden van de werkzaamheden, zich tot de civiele rechter kunnen wenden om hun schade te verhalen. Dit zienswijzepunt staat Ons derhalve in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

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 zienswijze van reclamanten 2

2.1

Reclamanten zijn eigenaar van de grondplannummers 3, 3A, 4, 5, 5A en 6. Zij oefenen ter plaatste een glastuinbouwbedrijf uit. Uit het bestemmingsplan volgt dat de percelen van reclamanten grotendeels de bestemming Wonen hebben gekregen. Reclamanten hebben bezwaren tegen de inpassing van hun bedrijfswoning. Zij menen dat in het publiek belang geen noodzaak is voor de onteigening van het perceelgedeelte met grondplannummer 6, dat logisch deel uitmaakt van hun woning. Het is voor hen niet wenselijk uit privacy-oogpunt dat dit onteigend wordt. Zij zien niet in waarom dit nodig is ten behoeve van een woning van een derde, dat geldt ook voor grondplannummers 4 en 5. Zij menen dat de noodzaak ontbreekt omdat er in het publiek belang geen behoefte bestaat om de onteigeningsgrens vrijwel direct achter de woning van reclamanten te projecteren. De onteigening leidt ertoe dat reclamanten een incurante kavel overhouden met nauwelijks enige berg- en stallingsruimte.

Ad 2.1

Het onderdeel van de zienswijze van reclamanten over de bestemming van hun bedrijfswoning en inpassing in de plannen, 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.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten dat met de onteigening geen publiek belang is gediend, overwegen Wij allereerst dat bij een onteigening krachtens artikel 77 van de onteigeningswet, een bestemmingsplan de basis vormt. Aangezien het hier gaat om uitvoering van de door de raad vastgesteld bestemmingsplannen is het publiek belang van de onteigening daarmee gegeven.

Verder overwegen Wij dat verzoeker bij uitvoering van de bestemmingsplannen voor ruime kavels heeft gekozen, de omvang van de kavels is in de planregels bepaald. Een indicatieve inrichting is met het stedenbouwkundige plan uit de 1^e partiële herziening Trappenberg-Kloosterschuur, gegeven. Dit



heeft geresulteerd in het inrichtingsplan waarin inzicht is gegeven in de wijze van planuitvoering en bij de onteigeningsstukken ter inzage heeft gelegen. De te onteigenen gronden van reclamanten worden aangewend voor de realisatie van deze ruime kavels. Het ter onteigening aangewezen gedeelte van grondplannummer 6, wordt toegevoegd aan een nieuw te realiseren aanliggende kavel. Daar waar reclamanten tijdens de hoorzitting gewezen hebben op een vergelijking met het KB van 5 april 2006, Stcrt. 3 mei 2006, nr. 86 (Venray) overwegen Wij als volgt. Het ter onteigening aangewezen gedeelte van grondplannummer 6 betreft, anders dan bij de onteigening in Venray, een bedrijfserf behorende bij de bedrijfswoning van reclamanten. Zoals hierboven uiteengezet wordt, conform het inrichtingsplan, het te onteigenen gedeelte met name aangewend om een woning te realiseren. Wij delen de mening niet van reclamanten dat het hier gaat om een onteigening van tuin-voor-tuin.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten dat zij een incurante kavel overhouden overwegen Wij in het algemeen dat de onteigeningswet de verzoeker om onteigening niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de overgelegde correspondentie blijkt dat reclamanten hun voorkeur hebben laten blijken voor verwerving door verzoeker van zowel het glastuinbouwbedrijf van reclamanten als voor verwerving van de bedrijfswoning. Hierbij merken Wij op dat in de onderhavige onteigeningsprocedure alleen die gronden ter onteigening kunnen worden aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het werk. De verzoeker is dan ook niet verplicht meer te verwerven dan noodzakelijk is voor de realisatie van de bestemmingsplannen.

Verder is Ons gebleken dat verzoeker met reclamanten de mogelijkheden hebben onderzocht voor verwerving van aanliggende gronden. De verzoeker heeft reclamanten daartoe een bijkomend bod gedaan (bij brieven van 6 december 2016 en 9 maart 2017). Reclamanten hebben geen interesse getoond in bijkomend aanbod (brief van 12 januari 2017).

Tot slot overwegen Wij, wat betreft de vrees van reclamanten voor aantasting van hun privacy, dat 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. Reclamanten kunnen daarnaast, desgewenst, met verzoeker afspraken maken om eventuele aantasting van hun privacy zoveel mogelijk te voorkomen.

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

De zienswijze van reclamanten 3

3.1

Reclamanten zijn eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 3, 3A, 9 en 9A. Zij hebben op deze gronden een bedrijfswoning en een glastuinbouwbedrijf. De bedrijfswoning heeft de bestemming Wonen gekregen. Deze bestemming vigeert grotendeels ook ter plaatse van grondplannummer 9. Uit de grondplanktekening volgt dat de gemeente niet het gehele perceel wenst te verwerven maar een gedeelte, namelijk 2661 m². De resterende woonkavel krijgt daardoor een erg incurant en ongelukkige vorm. In de ter inzage gelegde stukken trof de heer Korsuize geen stedenbouwkundige opzet aan, het is hem onduidelijk waarom in het publiek belang behoefte bestaat aan de gekozen vorm. Hij heeft er belang bij dat een rechthoekig perceel overblijft en dat hij gebruik kan blijven maken van de naast de woning gelegen schuren ten behoeve van opslag en berging. Daarnaast heeft hij er uit privacy-oogpunt belang bij dat de nieuw te realiseren woningen niet te dicht op zijn woningen verrijzen. Om dezelfde reden verzet hij zich tegen de onteigening van grondplannum-



mer 9A. Niet in valt te zien waarom dit ten gunste moet zijn van een woning voor een derde.

Ad 3.1

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten met betrekking tot de inpassing van de bedrijfswoning, het publiek belang, de door reclamanten gevreesde inbreuk op hun privacy en de planuitvoering, verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen bij de bespreking van de zienswijze van reclamanten 2.

Met betrekking tot de zienswijze van reclamanten dat er een incurant perceel overblijft verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hebben overwogen ten aanzien van de schadeloosstelling bij bespreking van de zienswijze van reclamanten 2. Voorts merken Wij op dat verzoeker reclamanten een bijkomend bod heeft gedaan voor de verwerving van aanliggende gronden (brief van 9 augustus 2016). Reclamanten zijn niet op dat bod ingegaan (brief van 12 januari 2017). Wij constateren verder naar aanleiding van de overgelegde correspondentie, dat het de wens van reclamanten is dat verzoeker ook de bedrijfswoning aankoopt. In dat kader overwegen Wij dat in de onderhavige onteigeningsprocedure alleen die gronden ter onteigening kunnen worden aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de bestemmingsplannen. De verzoeker is dan ook niet verplicht meer te verwerven dan noodzakelijk is voor de realisatie van deze bestemmingsplannen.

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

De zienswijze van reclamanten 4

4.1

Als erven zijn reclamanten mede-eigenaren van grondplannummer 1. Reclamanten menen dat op de te onteigenen gronden geen werken of werkzaamheden zijn voorzien voor de bestemming Glastuinbouw-1. De gronden zijn namelijk al geschikt voor glastuinbouw. In de gemeentelijke opzet zijn de gronden bestemd voor een volwaardig glastuinbouwbedrijf voor sierteelt met een minimale omvang van 2 ha fysiek glas. Een onteigening daarvoor is niet nodig, reclamanten zijn bereid samen met hun mede-eigenaar om de gronden te vervreemden aan een dergelijk bedrijf, indien deze zich aanbiedt.

Ad 4.1

Reclamanten menen dat onteigening niet noodzakelijk is omdat de onroerende zaak van reclamanten al geschikt is voor de bestemming glastuinbouw. Wij constateren allereerst dat tijdens de hoorzitting is gebleken dat reclamanten niet de intentie hebben om de bestemming zelf te realiseren. Zij willen de onroerende zaak zelf aan een derde vervreemden. Wij overwegen hierover dat op de bestemming van de onroerende zaak inderdaad de bestemming Agrarisch-Glastuinbouw 1 rust. Echter het feitelijke gebruik van de onroerende zaak stemt niet overeen met het beoogde gebruik volgens de bestemming. Er is nog geen glastuinbouw gerealiseerd. De onroerende zaak is onbebouwd. Verder merken Wij op dat de oppervlakte van de onroerende zaak van reclamanten niet in overeenstemming is met de eisen voor een glastuinbouwbedrijf. Uit het bestemmingsplan Trappenberg-Kloosterschuur volgt dat voor een glastuinbouwbedrijf een minimale omvang vereist is, namelijk 2 ha fysiek glas. De onroerende zaak van reclamanten omvat slechts 6.580 a. Conform het bestemmingsplan is de vestiging van een zelfstandig glastuinbouwbedrijf op deze onroerende zaak dan ook niet mogelijk. Dat reclamanten met hun mede-eigenaar bereid zijn zelf de onroerende zaak aan een bedrijf te vervreemden doet niet af aan de noodzaak voor onteigening.

4.2

Reclamanten zijn verder van mening dat de noodzaak voor onteigening niet is aangetoond. Er zijn geen reële pogingen tot minnelijke verwerving voorafgaand aan het onteigeningsverzoek gedaan. De gemeente heeft jaren geleden een voorkeursrecht op de onroerende zaak van reclamanten gevestigd. Nadat dit is verlopen hebben ze biedingen gedaan. Eerst voor € 35,- per m², daarna € 37,50 maar nadien alleen maar stelselmatig lager tot het laatste bod van € 21,98 per m² voorafgaand aan het onteigeningsverzoek. De enige reden dat de gemeente gaf was dat de markt zich zo ontwikkeld had. Reclamanten wijzen op de onredelijkheid van de stelling dat het marktprijsniveau sedert 2012 met ongeveer 42% zou zijn teruggelopen. Reclamanten constateren daaruit dat het bod, voorafgaand aan het onteigeningsverzoek, niet beschouwd kan worden als een serieuze poging om de gronden minnelijk in eigendom te verwerven.

Ad 4.2



Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten verwijzen Wij naar hetgeen in het algemeen is overwogen ten aanzien van het minnelijk overleg bij zienswijzepunt 1.1. Verder verwijzen Wij naar hetgeen in het algemeen is overwogen ten aanzien van de schadeloosstelling bij bespreking van de zienswijze van reclamanten 2. De zienswijze van reclamanten betreft de hoogte van de schadeloosstelling. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure staat de hoogte van de schadeloosstelling Ons niet ter beoordeling. Dat komt aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Volledigheidshalve merken Wij op dat de biedingen aan reclamanten inderdaad zijn verlaagd. In de bieding aan reclamanten van 24 september 2013 was een hoger bod gedaan voor de gronden van reclamanten. Dat bod is op 28 september 2015 op grond van referenties verlaagd. In de daarop volgende correspondentie is door verzoeker eveneens (bij brief van 23 mei 2016) een referentie overgelegd. De hoogte van de schadeloosstelling stond ook centraal bij het overleg tussen verzoeker en reclamanten op 23 januari 2017. Wij merken daarbij op dat het verschil in de hoogte van de schadeloosstelling, aldus verzoeker, te maken heeft met de waarde van de grond in het economisch verkeer en het huidige gebruik.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 4 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 5

5.1

Reclamant is voor de helft eigenaar van grondplannummer 1 en voor de andere helft als erfgenaam, mede-eigenaar. Zijn zienswijze stemt overeen met de zienswijze van zijn mede-erfgenamen zoals verwoord onder 4.1 en 4.2. Wij verwijzen voor de inhoud van de zienswijze naar de zienswijzepunten 4.1. en 4.2.

Ad 5.1

Voor de beoordeling van deze zienswijze verwijzen Wij naar Onze overwegingen bij zienswijzepunten Ad 4.1 en 4.2.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 5 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 6

6.1

Reclamant is eigenaar van grondplannummer 2. De zienswijze van reclamant is gelijklopend aan de zienswijze van reclamanten 4 voor wat betreft zienswijzepunt 4.1. Wij verwijzen voor de inhoud van de zienswijze naar zienswijzepunt 4.1.

Ad 6.1

Voor de beoordeling van dit zienswijzepunt verwijzen Wij naar Onze overwegingen bij zienswijzepunt Ad 4.1.

6.2

Reclamant is van mening dat de noodzaak voor onteigening niet is aangetoond. Er zijn geen reële pogingen tot minnelijke verwerving voorafgaand aan het onteigeningsverzoek gedaan. De gemeente heeft jaren geleden een voorkeursrecht op de onroerende zaak van reclamant gevestigd. Nadat dit is verlopen hebben ze biedingen gedaan. Uit de brief van de gemeentelijke grondverwerver aan reclamant van 16 november 2015 blijkt dat de biedingen van de gemeente aan reclamant tussen 11 september 2011 en 17 november 2015 zijn teruggelopen van € 35,- per m² tot € 21,95 per m². Dit laatste bod is voorafgaand aan het onteigeningsverzoek herhaald. De enige reden dat de gemeente gaf was dat de markt zich zo ontwikkeld had. Reclamant wijst op de onredelijkheid van de stelling dat het marktprijsniveau sedert 2011 met ongeveer 33% zou zijn teruggelopen. Reclamant constateert daaruit dat het bod, voorafgaand aan het onteigeningsverzoek, niet beschouwd kan worden als een serieuze poging om de grond minnelijk in eigendom te verwerven.

Ad 6.2

Voor de beoordeling van dit zienswijzepunt verwijzen Wij naar hetgeen Wij hebben overwogen bij de beoordeling van zienswijzepunt Ad 4.2. Wij merken daarbij op dat er een verschil is in de data van de



brieven aan reclamant 6. De brief waarbij aan reclamant een hoger bod was gedaan betrof een brief van 14 januari 2013. Dat bod is op 28 september 2015 op grond van referenties verlaagd. Op 8 maart 2016 heeft verzoeker een nieuwe referentie overgelegd.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 6 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 de bestemmingsplannen 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 Katwijk 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 gemeente Katwijk tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet <gedeeltelijk> toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 10 september 2018, nr. RWS-2018/34599, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Katwijk van 1 juni 2017, kenmerk 885176;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Katwijk van 23 augustus 2017, kenmerk 960975;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 17 oktober 2018, no. W04.18.0278/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 31 oktober 2018, nr. RWS-2018/41039, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van de bestemmingsplannen Trappenberg-Kloosterschuur en 1^e partiële herziening Trappenberg-Kloosterschuur van de gemeente Katwijk 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 Katwijk 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 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, 5 november 2018

Willem-Alexander

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: TRAPPENBERG KLOOSTERSCHUUR
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE KATWIJK

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Katwijk			Sectie en nr.	Ten name van	
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van				
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1.	geheel			Terrein (Akkerbouw)	00	65	80	A 133	1/2 Eigendom: Mevrouw Catharina Neeltje Heemskerk te Rijnsburg Gehuwd met de heer Cornelis Heemskerk 1/2 Eigendom: De heer Jacob Heemskerk te Rijnsburg Gehuwd met Mevrouw Pieterke Parlevliet
2.	geheel			Terrein (Akkerbouw)	00	66	60	A 134	Eigendom: De heer Arnold Gerhard Heemskerk te Rijnsburg
3.	00	03	52	Wegen	00	04	80	A 990	1/4 Eigendom: De heer Jacob Heeringa te Rijnsburg Gehuwd met Mevrouw Jacqueline Berkheij 6/25 Eigendom: N.W. Korsuize B.V. te Lisserbroek 1/200 Eigendom: De heer Nicolaas Willem Korsuize te Rijnsburg 1/200 Eigendom: Mevrouw Elisabeth Heintje van der Stelt te Amsterdam 3/20 Eigendom: De heer Albertus Jacob Bouwman te Katwijk ZH Gehuwd met Mevrouw Aria Johanna Catharina Star 1/10 Eigendom: Mevrouw Sophia Maria Wilhelmina Bouwman te Valkenburg ZH 1/4 Eigendom: Greenport Ontwikkelings Maatschappij B.V. te Noordwijkerhout
3A.	00	00	19						
4.	geheel			Bedrijvigheid (Kas) Bedrijvigheid (Kas)	00	31	00	A 1024	Eigendom: De heer Jacob Heeringa te Rijnsburg Gehuwd met Mevrouw Jacqueline Berkheij
5.	00	05	50	Wegen	00	06	10	A 1025	1/2 Eigendom: De heer Jacob Heeringa te Rijnsburg Gehuwd met Mevrouw Jacqueline Berkheij 1/2 Eigendom: Greenport Ontwikkelings Maatschappij B.V. te Noordwijkerhout
5A.	00	00	01						
6.	00	00	76	Wonen	00	05	90	A 1027	Eigendom: De heer Jacob Heeringa te Rijnsburg Gehuwd met Mevrouw Jacqueline Berkheij
7.	00	01	62	Wonen Erf – Tuin	00	12	46	A 1091	3/5 Eigendom: De heer Albertus Jacob Bouwman te Katwijk ZH Gehuwd met Mevrouw Aria Johanna Catharina Star 2/5 Eigendom: Mevrouw Sophia Maria Wilhelmina Bouwman te Valkenburg ZH
8.	geheel			Erf – Tuin	00	47	90	A 1144	Eigendom: Mevrouw Cornelia van Delft te Rijnsburg Gehuwd met De heer Pieter Abraham van der Vijver
9.	00	26	22	Berging-Stalling (Garage-Schuur) Terrein (Teelt-Kweek)	00	34	45	A 1145	Eigendom: N.W. Korsuize B.V. te Lisserbroek
9A.	00	00	39						
10.	geheel			Erf – Tuin	00	04	90	A 1290	3/5 Eigendom: De heer Albertus Jacob Bouwman te Katwijk ZH Gehuwd met Mevrouw Aria Johanna Catharina Star 2/5 Eigendom: Mevrouw Sophia Maria Wilhelmina Bouwman te Valkenburg ZH