



Besluit van 5 november 2018, nr. 2018001957 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Volgerlanden Oost gebied C1-C2).

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

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 Hendrik-Ido-Ambacht (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 3 juli 2017, nummer 1877934, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan De Volgerlanden Oost gebied C1-C2. De onroerende zaken zijn nodig voor de realisatie van het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, en voor de realisatie van het op dit plan gebaseerde bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2.

Namens burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht is het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen per brief van 21 juli 2017, kenmerk 579946. Nadien zijn namens burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht de onteigeningsstukken op 3 april 2018 aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost alsook het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2, verder te noemen: het bestemmingsplan respectievelijk uitwerkingsplan.

Het bestemmingsplan is op 7 november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht en is vanaf 27 februari 2013 onherroepelijk.

Het uitwerkingsplan is op 19 juni 2017 vastgesteld door burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht en is vanaf 10 augustus 2017 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn in het bestemmingsplan de bestemming Wonen – Uit te werken en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie, toegekend. Aan de onroerende zaken zijn in het uitwerkingsplan de onderscheiden bestemmingen Verkeer, Water, en Woongebied 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 3 mei 2018 tot en met 13 juni 2018 in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Hendrik-Ido-Ambacht van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 2 mei 2018 openbaar kennis gegeven in De Combinatie. 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 2 mei 2018, nr. 23818.

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



Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het op het bestemmingsplan gebaseerde uitwerkingsplan voorziet in de realisatie van een woongebied, waarbinnen ten hoogste 478 woningen gerealiseerd mogen worden met de daarbij behorende groenvoorzieningen, ontsluitingen en water.

De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken zijn gelegen in twee – als ‘dorpen’ aangeduide – deelgebieden (‘De Laantjes’ en ‘De Straatjes’). Op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken zullen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen met diverse bouwhoogtes en kapvormen, en (ontsluitings)wegen worden gerealiseerd. Tevens zal er water worden gerealiseerd op een deel van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken. De te onteigenen onroerende zaken omvatten gezamenlijk circa 95 (delen van) bouwkvavels.

Het bouw- en woonrijp maken gebeurt in opdracht van de gemeente, die ook de grond uitgeeft voor vrije bouwkvavels en voor projectmatige woningbouw. De woningbouw wordt gerealiseerd in opdracht van ontwikkelaars en particulieren.

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

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 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 Hendrik-Ido-Ambacht 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 verzoeker ernaar streeft om de te onteigenen onroerende zaken in maart 2019 voor te belasten, zodat in februari 2021 met de bouw van de woningen gestart kan worden. Volgens deze planning zal de laatste woning in februari 2023 opgeleverd zijn. 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.

Zienschwijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een gezamenlijke zienschijze naar voren gebracht door:

1. D. de Wit, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 6 en 7;
2. de vennootschap onder firma Firma D. de Wit en Zonen en haar firmanten:
 - a. D. de Wit (als hiervoor onder 1.);
 - b. J.C. de Wit;
 - c. A. de Wit;
 - d. J. de Wit,

in hun hoedanigheid van pachter van de onroerende zaken met grondplannummers 2, 3, 4 en 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 28 juni 2018 te Hendrik-Ido-Ambacht gehouden hoorzitting.

Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienschwijzen

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienschijze naar voren brengen samengevat in de hierna



volgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamanten

1.1

Reclamanten zijn van mening dat zowel de voordracht als de nazending van onteigeningsstukken ter verduidelijking van de onteigening aan de Kroon, onbevoegd zijn gedaan. Zij voeren hiertoe aan dat H.M.B. Huisman hiertoe niet was gemachtigd. De daartoe strekkende machtiging betreffende de voordracht is namelijk verleend nadat de stukken zijn ingediend. Uit de handreiking van de Kroon volgt dat een machtiging niet met terugwerkende kracht kan worden verleend. Volgens reclamanten is het in deze essentieel dat de machtiging bij het verzoekbesluit moet worden gevoegd. Dat is niet gebeurd.

Wat betreft het nazenden van onteigeningsstukken ter verduidelijking is H.M.B. Huisman niet gemachtigd. De hiervoor aangeduide verleende machtiging is beperkt tot en met het met terugwerkende kracht indienen van de brief waarbij de voordracht is gedaan.

Ad 1.1

Ten aanzien van het zienswijzeonderdeel van reclamanten dat de voordracht als de nazending van onteigeningsstukken onbevoegd zijn gedaan, 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 in artikel 79 van de onteigeningswet genoemde stukken en op 21 juli 2017, derhalve tijdig, aan Ons is voorgedragen namens burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht door de Directeur van Project De Volgerlanden, in de persoon van H.M.B. Huisman. De voordracht ging vergezeld van het 'Mandaatbesluit uitvoering Project De Volgerlanden 2013'. Naar Ons oordeel omvat de inhoud van dit mandaatbesluit geen bevoegdheid om namens het gemeentebestuur een voordracht te doen ex artikel 79 van de onteigeningswet. Nadien ontvingen wij op 3 oktober 2017 een machtiging van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht van 29 september 2017, waarbij de Directeur van Project De Volgerlanden, in de persoon van H.M.B. Huisman, met terugwerkende kracht werd gemachtigd om namens hen het op 3 juli 2017 genomen verzoekbesluit in te dienen.

Met deze achteraf door het college verleende machtiging zijn Wij ervan overtuigd dat de Directeur van Project De Volgerlanden de voordracht deed in overeenstemming met de bedoeling van het desbetreffende orgaan.

Wij volgen reclamanten niet in hun zienswijze dat uit de door reclamanten aangeduide handreiking volgt dat een machtiging niet met terugwerkende kracht kan worden verleend. In de handreiking staat weliswaar dat de voordrachtbrief ook mag *'worden ondertekend door degene die daartoe krachtens mandaat namens het algemeen bestuur of het executief gezag bevoegd is. In dat geval zal het mandaatbesluit of de machtiging bij het verzoek moeten worden gevoegd'*. De strekking van de laatste zin is echter van praktische aard.

Wat betreft het nazenden van onteigeningsstukken ter verduidelijking dat door de Directeur van Project De Volgerlanden op 3 april 2018 is gedaan, hebben reclamanten naar Ons oordeel gelijk wat betreft de machtiging. De machtiging van burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht van 29 september 2017 gaat inderdaad slechts over de op 21 juli 2017 gedane voordracht. In de op 28 juni 2018 gehouden hoorzitting heeft de advocaat van de verzoeker verklaard dat de Directeur van Project De Volgerlanden ook gemachtigd was tot de aangehaalde nazending op 3 april 2018. Deze machtiging is door burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht overigens op 3 juli 2018 schriftelijk bevestigd.

1.2

Het is niet duidelijk of de met de voordracht meegestuurde zakelijke beschrijving – met versiedatum 16 januari 2016 – heeft behoord tot de documenten waarop het raadsbesluit van 3 juli 2017 is gebaseerd. Deze zakelijke beschrijving is in ieder geval meegezonden bij de voordracht die op 21 juli 2017 is gedaan. De inhoud van de zakelijke beschrijving is nadien ingrijpend gewijzigd. Reclamanten hebben de gewijzigde passages gemarkeerd in een bijlage. Volgens reclamanten voldoet het verzoekbesluit van 3 juli 2017, althans de voordracht van 21 juli 2017, dan ook niet aan de daaraan te stellen eisen en had om die reden de voordracht ingetrokken moeten worden en had op basis van de aangepaste zakelijke beschrijving een nieuw verzoekbesluit genomen moeten worden.



Ad 1.2

In de op 28 juni 2018 gehouden hoorzitting heeft verzoeker meegedeeld dat de oorspronkelijke zakelijke beschrijving van 16 januari 2016 niet bij de zogenoemde raadsstukken was gevoegd op het moment dat de gemeenteraad het verzoekbesluit nam. Deze versie van de zakelijke beschrijving is wel meegestuurd met de voordracht van 21 juli 2017. Nadien is op 3 april 2018 een aangepaste zakelijke beschrijving (versiedatum 30 maart 2018) toegezonden. Beide versies hebben ter inzage gelegen. Op de versie van 16 januari 2016 is aangegeven dat het de oorspronkelijke versie is. Tevens wordt verwezen naar de aangepaste versie.

In dit verband merken Wij op dat artikel 79 van de onteigeningswet een opsomming geeft van stukken die binnen drie maanden na het verzoekbesluit met de voordracht aan Ons behoren te worden meegezonden. De wet geeft geen verplichting dat deze stukken reeds gereed dienen te zijn op het moment dat het verzoekbesluit wordt genomen. In het onteigeningsonderzoek wordt dit aspect dan ook niet onderzocht. In casu is in een met de stukken overgelegd raadsdocument, c.q. raadsvoorstel, de reden en het doel van de voorgestelde verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening zakelijk weergegeven.

Overigens merken Wij nog op dat verzoeker de zakelijke beschrijving heeft aangepast door het aanbrengen van verduidelijkingen. De oorspronkelijke versie geeft indirect en summier inzage in wat specifiek op de te onteigenen gronden gerealiseerd zal gaan worden. De zakelijke beschrijving van 30 maart 2018 geeft dat inzicht naar Ons oordeel beter weer. Ook heeft verzoeker meer achtergrondinformatie toegevoegd.

De tekst van de aangepaste zakelijke beschrijving is weliswaar gewijzigd, maar de tekst van de aangepaste versie is naar Ons oordeel niet in strijd met de oorspronkelijk ingediende versie. Reclamanten geven met een markering aan wat aangepaste tekst is. Zij geven niet aan welke tekstdelen met elkaar strijdig zouden zijn. Dat in de aangepaste versie tevens een verschrijving inzake de te realiseren bestemmingen is gecorrigeerd – in de oorspronkelijke versie staat ten onrechte ook dat de onteigening dient ter realisatie van de bestemming Tuin-achtertuinen – maakt Ons oordeel niet anders. Daarbij komt dat reclamanten met de terinzagelegging van – ook – de aangepaste versie niet in hun belangen zijn geschaad.

De verduidelijking van de oorspronkelijke zakelijke beschrijving, de toevoeging van achtergrondinformatie en het corrigeren van een controleerbaar feitelijke onjuistheid heeft naar Ons oordeel niet tot gevolg dat de aangepaste versie strijdig is met de oorspronkelijke versie. Wij volgen reclamanten dan ook niet in hun stelling dat de voordracht van 21 juli 2017 niet aan de daaraan te stellen eisen voldoet en dat op basis van de aangepaste zakelijke beschrijving een nieuw verzoekbesluit genomen had moeten worden.

1.3

Reclamanten brengen naar voren dat de aanbiedingen die aan reclamanten zijn gedaan, niet voldoen aan de door Ons gestelde eisen:

- a. In strijd met de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat is door de verzoeker zowel aan D. De Wit in zijn hoedanigheid van eigenaar als aan de firmanten De Wit in hun hoedanigheid van pachter een gezamenlijke aanbieding gedaan. Nu verzoeker zelf eigenaar is van de gronden die aan firmanten De Wit worden verpacht en verzoeker de gronden van de firmanten De Wit niet vrij van pacht kan opleveren, had verzoeker pachters een afzonderlijke aanbieding moeten doen voor de door de firmanten De Wit gepachte gronden;
- b. Uit de gedane aanbiedingen is niet te herleiden welk gedeelte van de aan de eigenaar respectievelijk pachter aangeboden schadeloosstellingsvergoeding betrekking heeft op vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. In de aanbieding d.d. 28 maart 2017 is als schadeloosstellingsvergoeding aan D. de Wit als eigenaar en de firmanten De Wit als pachters een bedrag (X) aangeboden. Vervolgens is in de aanbiedingsbrief vermeld dat van het bedrag (x) een gedeelte (y) betrekking op de gronden die D. De Wit in eigendom toebehoren en een gedeelte (z) op de percelen die gezamenlijk worden gepacht;
- c. Het bedrag (y) is een optelsom van vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Niet duidelijk is welk gedeelte daarvan betrekking heeft op vermogensschade, welk gedeelte op inkomensschade en welk gedeelte op bijkomende schade. Hetzelfde geldt voor het bedrag (z) dat aan de pachters is aangeboden. Om de aanbiedingen op hun merites te kunnen beoordelen, is het van belang dat de schadeloosstellingsvergoedingen worden uitgesplitst. Dat geldt met name nu in één brief een schadeloosstelling wordt aangeboden aan meerdere partijen. Nu niet concreet en duidelijk was voor reclamanten wat ieder van hen werd aangeboden, is niet voldaan aan de eisen die de Kroon aan het minnelijk overleg stelt;
- d. Het aanbod tot schadeloosstelling van 28 maart 2017 is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten. In



- dit aanbod is aangenomen dat de installaties voor de kassen zich in het kassencomplex bevinden dat op de percelen van de heer D. de Wit staat. In werkelijkheid bevindt het kassencomplex zich op zowel het perceel van D. de Wit als op de percelen die door de firmanten De Wit worden gepacht;
- e. Het aanbod tot schadeloosstelling van 28 maart 2017 is prematuur. Op dat moment was het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 nog niet vastgesteld;
 - f. Het aanbod tot schadeloosstelling van 6 maart 2018 dient buiten beschouwing gelaten te worden. Deze tweede formele aanbieding is gedaan ná het verzoekbesluit van de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht, te weten 3 juli 2017;
 - g. De termijn om te reageren op de aanbieding van 6 maart 2018 is te kort geweest. Voor zover de Kroon met de aanbieding d.d. 6 maart 2018 toch rekening zou houden, merken reclamanten op dat deze uitgaat van een gewijzigde insteek, zowel wat betreft uitgangspunt (liquidatie in plaats van reconstructie) als wat betreft de hoogte van de aanbieding. De termijn om op de aanbieding van 6 maart 2018 te reageren bedroeg vier weken. Dit is – gelet op voornoemde gewijzigde insteek – te kort. Reclamanten hadden langer de tijd moeten krijgen om over het nieuwe voorstel na te denken en er met verzoeker over te onderhandelen. Dat de termijn kort gehouden is, houdt waarschijnlijk verband met de startdatum (3 mei 2018) van de ter visielegging van het ontwerpKB.

Ad 1.3-a

Volgens reclamanten had verzoeker reclamanten ieder afzonderlijk een aanbieding tot schadeloosstelling moeten doen. Zij verwijzen naar de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat. In dit verband merken Wij op dat in genoemde handreiking weliswaar is opgenomen dat het belang van een derde gerechtigde op de te onteigenen zaak met zich kan brengen dat het in de rede ligt ook met deze derde in onderhandeling te treden. In dit geval geldt dat in ieder geval ten aanzien van de grondplannummers 2, 3, 4 en 5 waarvan reclamanten pachter zijn. In het onderzoek is naar voren gekomen dat de onderhandelingen liepen via een adviseur van reclamanten die zowel de belangen van D. de Wit als eigenaar van de grondplannummers 6 en 7 alsook die van de gezamenlijke pachters, waaronder D. de Wit, behartigde. Uit de overgelegde onteigeningsstukken blijkt dat reclamanten de grondplannummers 2, 3, 4, 5, 6 en 7 gezamenlijk als familiebedrijf exploiteren. Hoewel de afzonderlijke belangen van reclamanten niet gelijk zijn, zijn Wij van oordeel dat de verzoeker er van uit mocht gaan dat de vennoten, waaronder de eigenaar van grondplannummers 6 en 7, vanuit een gemeenschappelijk belang zijn opgetrokken in het met de gemeente gevoerde minnelijke overleg over de verwerving van de gronden en de ontbinding van de pachtverhouding.

Namens verzoeker is dan ook op 28 maart 2017 terecht in één brief een aanbod gedaan voor de verwerving van de bij D. de Wit in eigendom zijnde gronden alsook de bij de vennootschap onder firma Firma D. de Wit en Zonen. Deze brief is naar alle vier de heren De Wit verzonden. Wij stellen dan ook vast dat zowel aan de eigenaar als aan pachters een aanbod tot schadeloosstelling is gedaan.

Ad 1.3-b en c

Dit onderdeel van de zienswijze, dat uit de aanbiedingen niet valt te herleiden welk gedeelte van de aan de eigenaar respectievelijk pachter aangeboden schadeloosstellingsvergoeding betrekking heeft op vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade, ziet in hoofdzaak op 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 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.

In het bijzonder overwegen Wij dat in het aanbod van 28 maart 2017 een verdeling is opgenomen welk gedeelte betrekking heeft op de in eigendom zijnde gronden en welk gedeelte betrekking heeft op de



pachtgronden. Dat is naar Ons oordeel in beginsel voldoende. In genoemd aanbod is tevens een splitsing aangegeven van de bedragen betreffende vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Dat uit deze splitsing niet kan worden herleid welke gedeelten daarvan de eigendomspercelen c.q. de pachtpercelen betreffen, maakt dit aanbod nog niet onduidelijk. Voorts blijkt uit de overgelegde stukken ook niet dat reclamanten om een dergelijke splitsing hebben gevraagd. De verzoeker heeft aangeboden de bieding in een gesprek nader toe te lichten. Dat is ook gebeurd.

In de hoorzitting gaf de advocaat van reclamanten aan dat de nadere splitsing van het aanbod per belanghebbende van belang is omdat er geen discussie mag ontstaan in de familie over de verdeling van de te onderscheiden schadecomponenten. Wat daar ook van zij: Wij zijn van oordeel dat de vennoten in onderling overleg de aangeboden schadeloosstelling nader kunnen verdelen op basis van hun onderlinge afspraken betreffende de inbreng van kapitaal en arbeid.

Ad 1.3-d

Een deel van de te onteigenen onroerende zaken betreft een aaneengesloten kassencomplex. In het onteigeningsonderzoek is gebleken dat een gedeelte daarvan zich inderdaad op de door reclamanten gepachte gronden bevindt. Dit kan gevolgen hebben voor de onderlinge verhouding van de toe te rekenen schadeloosstelling.

In dit verband merken Wij in het algemeen 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. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg gezien worden.

In het bijzonder merken Wij op dat uit de overgelegde stukken betreffende het minnelijk overleg is gebleken dat verzoeker in de aanloop naar het aanbod van 28 maart 2017 geen toegang heeft gekregen om de te onteigenen onroerende zaken te taxeren. Van de zijde van verzoeker is dan ook een geveltaxatie gedaan, onder meer om de vermogensschade te taxeren. Los van de vraag in hoeverre de desbetreffende overbouw van invloed zal zijn op de onderlinge verhouding van genoemde schadecomponenten, zijn Wij van oordeel dat de omissie in de taxatie vanwege de geweigerde toegang, niet kan worden toegerekend aan de verzoeker.

Ad 1.3-e

De mening van reclamanten dat het aan hen gedane aanbod van 28 maart 2017 prematuur is gedaan, omdat het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 toen nog niet was vastgesteld, vindt naar Ons oordeel geen steun in de wet. Vastgesteld moet worden dat de onteigeningswet geen uitdrukkelijke regeling kent ter bepaling van het moment waarop gevoerd minnelijk overleg meeweegt in de beoordeling van noodzaak van onteigening. Op basis van bestendig Kroonbeleid wordt het gevoerde minnelijk overleg dat voorafgaat aan het moment van vaststelling van een bestemmingsplan, meegenomen in de beoordeling van onteigeningsnoodzaak. Vast staat dat het ontwerp van het uitwerkingsplan op 28 maart 2017 nog niet ter inzage lag. In dit licht en in aanmerking nemend dat verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de realisering van het werk toegespitste planning, kan naar Ons oordeel niet worden gesteld dat het aanbod tot schadeloosstelling prematuur is gedaan.

Ad 1.3-f

Aangezien onteigening als een ultimum remedium moet worden gezien toetsen Wij bij de beoordeling van een verzoek tot aanwijzing ter onteigening of de verzoeker op het moment dat het verzoekbesluit werd genomen terecht kon vaststellen dat sprake is van onteigeningsnoodzaak. Daarvan is in voorkomende gevallen in beginsel sprake indien op dat moment tenminste een aantoonbaar aanbod tot schadeloosstelling is gedaan, de belanghebbende voldoende de tijd heeft gekregen om zich over het aanbod een oordeel te kunnen vormen, hij het aanbod niet heeft aanvaard, of nadat hij daartoe is gerappelleerd niet heeft gereageerd op het aanbod. Het minnelijk overleg met belanghebbenden moet echter ook na de indiening van een onteigeningsverzoek worden voortgezet. In die zin volgen Wij



reclamanten dan ook niet in hun stelling dat het aanbod tot schadeloosstelling van 6 maart 2018 door Ons buiten beschouwing moet worden gelaten.

Overigens zijn Wij van oordeel dat op het moment dat de raad van Hendrik-Ido-Ambacht het betreffende verzoekbesluit nam, hij terecht onteigeningsnoodzaak vaststelde. Het eerdere aanbod van 28 maart 2017 was naar Ons oordeel en volgens de overgelegde stukken betreffende het minnelijk overleg, concreet. Na voortgezet minnelijk overleg kon naar Ons oordeel op 3 juli 2017 door verzoeker terecht worden vastgesteld dat het aanbod vooralsnog niet tot verwerving van de te onteigenen onroerende zaken zou leiden.

Ad 1.3-g

Hoeveel tijd een rechthebbende nodig zal hebben om een weloverwogen beslissing te nemen om een aanbod al dan niet te aanvaarden zal voor elke onderhandelings situatie verschillend zijn. De praktijk wijst uit dat de verzoeker om onteigening zich binnen een termijn van vier weken er voldoende van kan vergewissen of het al dan niet aannemelijk is dat het minnelijk overleg vooralsnog niet zal leiden tot de beoogde eigendomsoverdracht. Gelet op het feit dat het aanbod van 6 maart 2018 voortgezet minnelijk overleg betreft en het aanbod inhoudelijk gelijk is aan het eerdere aanbod van 28 maart 2017 – slechts het uitgangspunt is kennelijk gewijzigd (een berekening op basis van liquidatie in plaats van reconstructie waarbij de schadeloosstelling hoger uitvalt) – zijn Wij van oordeel dat de gegeven termijn voldoende moet zijn geweest om het aanbod al dan niet te aanvaarden. Daarna is het aanbod opnieuw verhoogd op 12 juni 2018. Het voortgezette 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.

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

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan 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 Hendrik-Ido-Ambacht 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 Hendrik-Ido-Ambacht 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 augustus 2018, nr. RWS-2018/32803, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Hendrik-Ido-Ambacht van 3 juli 2017, nummer 1877934;

gelezen de voordracht namens burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht van 21 juli 2017, kenmerk 579946;

gelezen de brief namens burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht van 3 april 2018, kenmerk 579946;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 17 oktober 2018, no. W04.18.0273/1;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 31 oktober 2018, nr. RWS-2018/41041, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost alsook het op dit plan gebaseerde



bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost, uitwerkings- en wijzigingsplan gebied C1-C2 van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 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 Hendrik-Ido-Ambacht 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: De Volgerlanden Oost, gebied C1-C2
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Hendrik-Ido-Ambacht					
		Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha a ca		ha	a	ca		
1	geheel	Erf – Tuin	00	06	19	E 6982	Cornelis Leo van Balen, Hendrik-Ido-Ambacht.
2	geheel	Bedrijvigheid (kas) Terrein (teelt – kweek)	01	04	20	E 925	gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
3	00 31 03	Erf – Tuin	00	79	03	E 7577	gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
4	00 44 28	Terrein (teelt – kweek)	02	58	10	E 919	gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
5	geheel	Erf – Tuin	00	65	70	E 918	gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
6	geheel	Bedrijvigheid (kas)	00	92	38	E 9849	Daniël de Wit, Hendrik-Ido-Ambacht, gehuwd met Anna Sophia Vermeulen. Zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.
7	00 10 00	Wonen erf – tuin	00	20	00	E 9848	Daniël de Wit, Hendrik-Ido-Ambacht, gehuwd met Anna Sophia Vermeulen. Zakelijk recht als bedoeld in art.5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.