



Besluit van 12 december 2019, nr. 2019002617 tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Voorschoten krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Noortveer).

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 Voorschoten (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 15 november 2018, nummer Z/18/19749/98053 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Noortveer. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Noortveer.

Burgemeester en wethouders van Voorschoten hebben bij brief van 11 december 2018, kenmerk Z/18/19749/97149 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Voorschoten hebben bij brief van 18 maart 2019, kenmerk Z/18/19749/126126 de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak is gelegen in het bestemmingsplan Noortveer, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 15 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad van Voorschoten. Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Wonen – 1, Groen, Water, Verkeer – verblijfsgebied, en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 3, Waarde – Beschermde stads – en dorpsgezicht, Waterstaat – Waterkering 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 17 mei 2019 tot en met 27 juni 2019 in de gemeente Voorschoten en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Voorschoten van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 16 mei 2019 openbaar kennis gegeven in Voorschotens Nieuwsblad.

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 16 mei 2019, nr. 25652.

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 bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een overwegend groen landschap met op beperkte



schaal woningbouw en daarbij behorende voorzieningen. De gemeente Voorschoten wil een oppervlakte van minimaal 15.000 m² groen- en maximaal 2.000 m² bebouwing realiseren.

Op de te onteigenen onroerende zaak wordt een groenstructuur aangelegd waarmee verzoeker het landschap beoogt te versterken. Er komt een hoofdweg die de toegang vormt tot het overige plangebied en een calamiteitenweg die tevens dient als recreatieve ontsluitingsroute. Ook worden watergangen, rijwegen, voetpaden en bijbehorende voorzieningen, parkeerplaatsen, leidingen, straatmeubilair en diverse openbare groenvoorzieningen gerealiseerd. Tevens worden er zes grondgebonden woningen gebouwd.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan, het exploitatieplan, een indicatieve stedenbouwkundige inrichtingsteekening, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

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

De verzoeker heeft met de eigenaar overleg gevoerd om deze onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft voorsnog 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 Voorschoten 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 volgens planning met de uitvoerende werkzaamheden in het eerste kwartaal van 2020 zal worden gestart.

Volgens planning zijn de werkzaamheden in het derde kwartaal van 2022 afgerond. 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 een gezamenlijke zienswijze naar voren gebracht door de heren A.C.A. van den Berg, J.T.M. van den Berg, en J.J.M. van den Berg, de besloten vennootschap Sunshiners B.V. en de vennootschap onder firma Sunshine Grow, verder gezamenlijk te noemen: reclamanten.

De heer A.C.A. van den Berg is eigenaar van de te onteigenen onroerende zaak, waarop een kwekerij is gevestigd. De grond van de kwekerij is volgens reclamanten in economisch eigendom bij de vennootschap onder firma Sunshine Grow, waarvan de heren J.T.M. van den Berg en J.J.M. van den Berg de vennoten zijn. De kwekerij wordt sinds 2014 geëxploiteerd door de besloten vennootschap Sunshiners B.V.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 5 juli 2019 te Voorschoten gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

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.

De zienswijze van reclamanten

1.1

In een door reclamanten ingediend beroepschrift tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan Noortveer hebben reclamanten expliciet aangegeven een beroep op zelfrealisatie te willen doen. Dit wordt voorsnog onmogelijk wordt gemaakt vanwege het lage bebouwingspercentage op het perceel van reclamanten, terwijl op de percelen van de gemeente een veel hoger bebouwingspercentage geldt. Reclamanten hebben in hun beroepschrift ook aangetoond dat het exploitatieplan verschillende gebreken bevat, waardoor de financiële uitvoerbaarheid van het plan niet is aangetoond. Daarmee is de uitvoering van dit deel van de Duivenvoordecorridor onzeker.



1.2

Reclamanten zijn bereid en in staat de bestemming zelf te realiseren. Dit hoeft niet geheel zelf maar mag in samenwerking met een projectontwikkelaar. Reclamanten hebben een aaneengesloten stuk grond in eigendom dat een groot deel van het plangebied beslaat. Het ligt dus niet versnipperd waardoor het ook integraal kan worden uitgevoerd.

Reclamanten staat echter een andere vorm van uitvoering van het plan voor ogen. De vorm zoals de gemeente dat voor zich ziet, kan niet aangemerkt worden als een vorm die in het publiek belang dringend wenselijk kan worden geacht. Daarbij heeft verzoeker de gronden die in eigendom zijn bij de gemeente met een hogere bebouwingsdichtheid bestemd dan gronden van reclamanten, hetgeen reclamanten dusdanig benadeelt dat zelfrealisatie niet meer rendabel is.

Het ontwerp onteigeningsbesluit is niet voorbereid met inachtneming van de belangen van reclamanten ex artikel 3:4 lid 1 Awb. Immers de planologische grondslag voor het besluit laat een dermate laag bebouwingspercentage toe dat zelfrealisatie realistisch noch rendabel is. Dat betekent dat de belangen van reclamanten niet (deugdelijk) zijn meegewogen. Hiervoor verwijzen reclamanten onder meer naar de bestemmingsplannen Roosenhorst en Noortveer die beide nog niet onherroepelijk zijn, mede vanwege de beroepsprocedures van reclamanten daartegen. De gronden in eigendom van reclamanten staan een bebouwingspercentage toe van 4%. De gronden in eigendom van de gemeente staan een bebouwingspercentage toe van 10%. Daarmee zijn gronden in eigendom van de gemeente lucratiever. De gemeenteraad motiveert het verschil tussen bebouwingspercentages niet. Hierdoor wordt zelfrealisatie gefrustreerd. Hiertoe is tevens relevant dat het gehele plan een percentage bebouwing van maximaal 15% toestaat waarbij de rest groen moet zijn.

Reclamanten zijn bereid en in staat zelf te realiseren, mits de bebouwingsdichtheid hoger komt te liggen. De beleidsruimte van verzoeker bij het vaststellen van het bestemmingsplan strekt niet zo ver dat de aantallen en situering van woningen de gemeente bevoordeelt ten opzichte van andere partijen bij de ontwikkeling van het exploitatiegebied, hetgeen nu wel is gebeurd.

Ad 1.1 en 1.2

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in de eerste plaats 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 van de zijde van reclamanten in de hoorzitting desgevraagd is bevestigd dat aan de gemeente Voorschoten geen enkel plan tot zelfrealisatie is overgelegd. Dit is niet gedaan, omdat zoals in hun zienswijze is aangegeven het bebouwingspercentage op hun grond dermate laag is dat zelfrealisatie volgens reclamanten niet meer rendabel is. In de hoorzitting wezen reclamanten een deel van hun grond aan dat – als daar woningen konden worden gebouwd in plaats van op een in de nabijheid daarvan gelegen gedeelte dat eigendom is van de gemeente – zij mogelijk wel zelf konden realiseren. Het door reclamanten beoogde gedeelte van hun eigendom heeft echter geen woonbestemming maar is grotendeels bestemd als Groen.

In de tweede plaats stellen reclamanten dat hen een andere vorm van uitvoering voor ogen staat;



feitelijk komt de zienswijze er op neer dat een deel van de te onteigenen grond anders zou moeten worden bestemd. Het beroep op zelfrealisatie is daarmee in belangrijke mate planologisch van aard. Daarover overwegen Wij in het algemeen dat planologische aspecten in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig kunnen worden beoordeeld. Deze konden namelijk in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Wat betreft het door reclamanten gedane beroep op zelfrealisatie overwegen Wij tenslotte dat, nu reclamanten geen concreet plan tot realisatie hebben gepresenteerd, het beroep op zelfrealisatie niet kan slagen. Het feit dat zij als reden aangeven dat realisatie niet rendabel kan zijn, maakt dit niet anders. Daarmee geven zij naar Ons oordeel immers impliciet aan dat zij niet bereid of in staat zijn om het bestemmingsplan zelf te realiseren.

1.3

Sinds enige jaren vindt overleg plaats tussen reclamanten en de gemeente over de aankoop van de kwekerij door de gemeente. Dit heeft tot op heden niet tot overeenstemming geleid omdat nog altijd geen serieus bod is gedaan. Een in januari 2017 uitgebracht bod van de gemeente werd een maand later – na een tegenbod van reclamanten – verhoogd. Nadat de onderhandelingen in 2017 vastliepen, heeft de gemeente besloten een nieuwe taxatie te laten opstellen. De hertaxatie kwam nauwelijks hoger uit dan het laatste in 2017 uitgebrachte aanbod van de gemeente. Deze taxatie is gebaseerd op onjuiste investeringsbedragen. Op 19 maart 2018 heeft op basis van dit bedrag overleg plaatsgevonden tussen reclamanten met een wethouder. Reclamanten hebben in dat overleg dan ook aangegeven met het aanbod van de gemeente niet akkoord te kunnen gaan. Daarop heeft de wethouder letterlijk aangegeven te stoppen met de onderhandelingen en verder te gaan op het onteigeningstraject.

Op 14 juni 2018 wordt namens de gemeente echter een veel lager aanbod gedaan: het eerdere aanbod werd meer dan gehalveerd. Dit aanbod is gebaseerd op bedrijfsbeëindiging in plaats van reconstructie. Dit gewijzigde uitgangspunt wordt in de brief in het geheel niet gemotiveerd. Reclamanten hebben het aanbod op 12 oktober 2018 afgewezen en met jaarcijfers van het bedrijf aangetoond dat sprake is van een gezond bedrijf. Ondertussen zijn de investeringskosten voor een vervangende locatie verder gestegen, waardoor een volledige schadeloosstelling van de kwekerij nog verder is opgelopen.

1.4

Het bod van 14 juni 2018 vertegenwoordigt geenszins de werkelijke schadeloosstelling van de gronden en het bedrijf van reclamanten. Een hierop gebaseerd bod kan dan ook niet worden gezien als een redelijke poging om langs minnelijke weg tot overeenstemming te komen.

Vooruitlopend op de eventuele gerechtelijke fase en het vaststellen van de hoogte van de schadeloosstelling, merken reclamanten nu alvast op dat bij berekening van de schadeloosstelling mede in acht moet worden genomen dat een deel van het bedrijf in Spanje staat en voor wat betreft de bedrijfsvoering onlosmakelijk is verbonden met de kwekerij in Voorschoten. Vanwege het feit dat een groot deel van het eigen vermogen van het familiebedrijf is geïnvesteerd in Spanje, zullen reclamanten een hogere rentevoet aangeboden krijgen bij het aangaan van een lening, wanneer zij een nieuwe locatie zoeken voor hun bedrijf. Hierdoor neemt de financieringsschade door onteigening toe, hetgeen verdisconteerd dient te worden in de schadeloosstelling. Uit jurisprudentie blijkt immers dat de financieringsschade in concreto moet worden vastgesteld.

Ad 1.3 en 1.4

Deze onderdelen van de zienswijze gaan in hoofdzaak over de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg en over de hoogte van de schadeloosstelling. 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 dit verband merken Wij verder 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 uit de zienswijze, het logboek en de bewijsstukken als ook de namens verzoeker op de hoorzitting gegeven reactie op de zienswijze, naar voren komt dat hoewel aanvankelijk werd onderhandeld op basis van reconstructie van de kwekerij naar een andere locatie, lopende de onderhandelingen verzoeker kennelijk van mening veranderde. Mede op basis van door reclamanten aan verzoeker overgelegde stukken als ook op basis van – volgens verzoeker – onvoldoende overgelegde informatie, kwam verzoeker tot het oordeel dat een redelijk handelend ondernemer als reactie op de eigendomsontneming in de gegeven omstandigheden niet zal kiezen voor reconstructie elders maar voor liquidatie van het bedrijf. Deze veronderstelling leidde tot een aanzienlijke verlaging van een eerder gedaan aanbod tot schadeloosstelling. Volgens reclamanten baseert de gemeente zich op onjuiste bedragen voor verplaatsing van het bedrijf. Gelet op het voorgaande zijn Wij niet van oordeel dat verzoeker geen serieus minnelijk overleg heeft gevoerd. Zoals hiervoor gesteld zal de hoogte van de schadeloosstelling in de gerechtelijke fase door de rechter worden vastgesteld. Of de schadeloosstelling op basis van liquidatie of reconstructie van het bedrijf zal moeten worden berekend zal derhalve in de gerechtelijke beslissing zijn begrepen.

Wat betreft de door reclamanten weergegeven mededeling van de wethouder dat hij zou stoppen met de onderhandelingen en verder zou gaan op het onteigeningstraject, merken Wij op dat uit de gemeentelijke verslaglegging van het bedoelde overleg van 19 maart 2018 een genuanceerder beeld naar voren komt. Volgens het verslag constateerde de wethouder dat partijen ver uit elkaar lagen in hun mening over de hoogte van de schadeloosstelling en het gesprek hen kennelijk niet nader tot elkaar had gebracht. Om die reden werd besloten het gesprek af te ronden. Tevens werd van de kant van de gemeente gemeld dat de onteigeningsprocedure zou worden opgestart. Ook werd echter afgesproken om over het verloop van de stedenbouwkundige inrichting een nieuwe afspraak in te plannen. Hieruit volgt niet dat het de intentie van verzoeker is geweest om niet meer op minnelijke basis te trachten de benodigde onroerende zaak te verwerven. Uit het overgelegde logboek en bewijsstukken blijkt het minnelijk overleg na 19 maart 2018 te zijn voortgezet.

1.5

Reclamanten hebben verzoeker per e-mail gevraagd of de ter inzage liggende stukken op het gemeentehuis gekopieerd konden worden. Van de zijde van de gemeente is hierop aangegeven dat kopiëren niet tot de mogelijkheden behoort. Reclamanten worden hierdoor benadeeld. Vanwege de omvang van de ter inzage liggende stukken diende er namelijk een selectie te worden gemaakt waarvan per telefoon een foto werd gemaakt. Daardoor bestaat de mogelijkheid dat reclamanten onverhoopt relevante stukken missen.

Voorzover verzoeker de vraag interpreteerde alsof bedoeld werd dat reclamanten zelf wilden kopiëren op het gemeentehuis, dan stellen reclamanten zich subsidiair op het standpunt dat verzoeker redelijkerwijs had moeten weten dat reclamanten gebaat zijn bij verstrekking van hun volledige dossier, nu het gaat om hun persoonlijke logboek(en). en daarom had moeten voorstellen zelf een afschrift – eventueel tegen vergoeding – te verstrekken. Bovendien is namens reclamanten, tijdens de inzage op het gemeentehuis, nogmaals gevraagd of het mogelijk was de stukken te (laten) kopiëren. Op deze vraag werd opnieuw geantwoord dat dit niet mogelijk was, maar foto's nemen met de telefoon wel.

Ad 1.5

Ons is gebleken dat de advocaat van reclamanten naar aanleiding van de terinzagelegging van de stukken heeft gevraagd of deze ook konden worden gekopieerd. Tijdens de hoorzitting werd van de zijde van de gemeente meegedeeld dat burgers of hun vertegenwoordigers geen gebruik kunnen maken van de aanwezige kopieerapparaten. Een andere werkwijze zou niet passen binnen de organisatie.

Om te voldoen aan artikel 3:11, 3^o lid Awb, had verzoeker naar Ons oordeel aan de advocaat van



reclamanten in deze situatie dienen mee te delen dat – al dan niet tegen vergoeding van ten hoogste de kosten – een afschrift van de ter inzage gelegde stukken kon worden verstrekt. In de hoorzitting is afgesproken dat aan reclamanten alsnog een kopie van de stukken zou worden toegestuurd. Deze afspraak heeft verzoeker via e-mail op 25 juli 2019 nagekomen. Reclamanten hebben een termijn gekregen voor het eventueel aanvullen van de zienswijze.

Binnen de gestelde termijn is door reclamanten op 22 augustus 2019 gereageerd op drie documenten, door reclamanten aangeduid als ‘aanvullende stukken’. De stukken betreffen echter drie e-mails van 8 juli 2016, 8 oktober 2016 en 2 april 2017 die deel uitmaken van de ter inzage gelegen hebbende stukken. De e-mails bevatten onder meer overleg over een mogelijke verwervingsstrategie van de thans te onteigenen onroerende zaak. Reclamanten menen uit de e-mails op te maken dat verzoeker heeft overwogen om de onderhandelingen bewust “in de ijskast te zetten” en tevens bestuurlijke handhaving in te zetten teneinde een minnelijke oplossing te forceren. Een dergelijk handelen blijkt naar Ons oordeel echter niet uit de overgelegde stukken.

In de hoorzitting kwam tevens naar voren dat reclamanten verwachtten dat een aantal subsidiebeschikkingen ook tot de onteigeningsstukken zou (moeten) behoren en zij deze niet hebben aangetroffen. Deze beschikkingen lagen inderdaad niet ter inzage. Deze stukken behoren niet tot stukken als genoemd in artikel 79 van de onteigeningswet die in ieder geval ter inzage moeten worden gelegd. Ook overigens achten Wij het feit dat de desbetreffende beschikkingen niet ter inzage hebben gelegen niet relevant. Er is met het bestemmingsplan immers een exploitatieplan vastgesteld. In dit verband verwijzen Wij ook naar wat Wij hierna onder ad 1.8 over de economische uitvoerbaarheid van het plan opmerken.

1.6

Het publiek belang is in het ontwerpbesluit geheel niet betrokken bij de toetsing of tot onteigening mag worden overgegaan. Verzoeker heeft niet aangetoond dat aan de door hem gewenste vorm van planuitvoering in het publiek belang dringend behoefte bestaat. Reclamanten vragen zich af of het publieke belang niet meer wordt gediend met een plan met een hoger bebouwingspercentage. De door de gemeente voorgestane vorm kan niet aangemerkt worden als een vorm die in het publiek belang dringend wenselijk kan worden geacht, althans in ieder geval in mindere mate dan reclamanten voor ogen hebben.

Ad 1.6

Uit de door verzoeker met de voordracht van het onteigeningsverzoek overgelegde stukken is Ons gebleken dat de te onteigenen onroerende zaak nodig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Hiervoor, onder “noodzaak en urgentie”, hebben Wij het publiek belang van de beoogde ontwikkeling van een overwegend groen landschap met op beperkte schaal woningbouw en daarbij behorende voorzieningen, omschreven. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn, is het publiek belang van de uitvoering ervan gegeven. Zoals echter hiervoor onder “planologische grondslag” staat vermeld zullen Wij vanwege de nog niet onherroepelijke status van het plan, aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit. Voor het overige achten Wij dit onderdeel van de zienswijze planologisch van aard. Zoals Wij hiervoor onder ad 1.1 en 1.2 reeds overwogen kunnen planologische aspecten in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure door Ons niet zelfstandig worden beoordeeld.

1.7

De bestemmingsplannen Roosenhorst en Noortveer zijn beide nog niet onherroepelijk. De onteigening heeft formeel als grondslag het bestemmingsplan Noortveer, maar in de ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor zijn de bestemmingsplannen Roosenhorst en Noortveer onlosmakelijk met elkaar verbonden. Hiertoe is relevant dat de plannen aan elkaar grenzen en beide plannen niet kunnen worden ontwikkeld zolang de kwekerij er zit. Bovendien zijn de bebouwingspercentages uit beide bestemmingsplannen met elkaar uitgewisseld. Dus, hoewel de onteigening formeel het bestemmingsplan Noortveer als grondslag heeft, heeft het stranden van het bestemmingsplan Roosenhorst direct consequenties voor de uitvoerbaarheid van Noortveer, c.q. de onteigening. Dat de plannen niet los van elkaar kunnen worden gezien blijkt uit de plantoelichting. Gelet op de onverbreekelijke samenhang tussen beide deelgebieden van de Duivenvoordecorridor menen reclamanten dat in het ontwerpbesluit ten onrechte de voorwaarde ontbreekt dat pas tot dagvaarding in de zin van artikel 18 van de onteigeningswet zal worden overgegaan als (ook) het bestemmingsplan Roosenhorst onherroepelijk zal zijn en dit aanwijzingsbesluit vervalt, als het bestemmingsplan Roosenhorst wordt vernietigd door de Afdeling.



Ad 1.7

Hoewel er sprake is van een beleidsmatige samenhang tussen de bestemmingsplannen Noortveer en Roosenhorst – beide plannen zijn onderdeel van de Duivenvoordecorridor – zijn Wij van oordeel dat er geen, door reclamanten beoogde, opschortende of ontbindende voorwaarden dienen te worden verbonden ter zake onherroepelijk worden van ook het bestemmingsplan Roosenhorst. Beide bestemmingsplannen voor het gebied kunnen – als ieder bestemmingsplan – zelfstandig en onafhankelijk van elkaar worden gerealiseerd. Uit dien hoofde behoeven aan het besluit tot aanwijzing ter onteigening geen voorwaarden te worden verbonden die zien op de onherroepelijkheid van het bestemmingsplan Roosenhorst.

1.8

In paragraaf 5.6.2. van het exploitatieplan Noortveer staat opgenomen dat er subsidies/bijdragen van toepassing zijn op de te verhalen kosten binnen het exploitatieplangebied. Onduidelijk is of deze subsidies daadwerkelijk zullen worden ontvangen en wat de gevolgen zijn voor de exploitatie van de te onteigenen gronden. De subsidies zijn van groot belang voor de exploitatie van het plan en de gehele Duivenvoordecorridor.

De ontwikkeling van de Duivenvoordecorridor komt tot stand door financiële bijdragen die van overheidswege worden verstrekt. Hiervan zal uiteindelijk de ontwikkelaar profiteren, gelet op het feit dat de gronden zullen worden uitgegeven voor een lagere prijs. De raad heeft niet conform zijn grondprijnsbeleid de waarde bepaald conform de residuele grondwaardeberekening gebaseerd op de VON-opbrengst en de bouwkosten, maar de waarde van de uitgifteprijs is bepaald door de bandbreedte van de opbrengsten uit gerealiseerde gronduitgifte transacties in de naastgelegen gebieden. Reclamanten menen dat hierdoor mogelijk sprake is van staatssteun bij de ontwikkeling van het plan. De gronden worden immers ontwikkeld door een commerciële partij. Er is in dit geval geen afweging gemaakt of de betreffende bijdrages/subsidies – als die al verstrekt worden – mogelijk als staatssteun zijn aan te merken, dan wel een melding gedaan aan de EC, dit in strijd met artikel 3:2 Awb.

Ad 1.8

Wat betreft het onderdeel van de zienswijze dat is gericht tegen de economische uitvoerbaarheid merken Wij het volgende op. De toetsing van de economische uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan c.q. de juistheid van een exploitatieplan is onderdeel van de bestemmingsplanprocedure op voet van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en kan in deze aanwijzingsprocedure niet ter beoordeling staan.

Wat betreft de stelling dat er mogelijk sprake is van staatssteun is van de zijde van verzoeker in de hoorzitting meegedeeld dat er inzake de realisatie van het bestemmingsplan subsidies worden verstrekt, echter door de ene overheid aan de andere, om de glassanering te kunnen uitvoeren. Dit staat volgens verzoeker los van de herontwikkeling die daarna zal plaatsvinden. De gesaneerde gronden zullen voor een marktconforme prijs worden verkocht. De uitvoerende ontwikkelaar zal derhalve geen voordeel genieten. Overigens merken Wij hierover op dat in het kader van deze administratieve onteigeningsprocedure geen zelfstandige uitspraken gedaan kunnen worden over de vraag in hoeverre de desbetreffende subsidies in strijd zijn met regels omtrent staatssteun omdat dit niet aan Ons niet ter beoordeling staat.

1.9

In het kader van de urgentie verlangt de Kroon dat uitzicht bestaat op realisering van het onteigeningsdoel binnen vijf jaar. Gezien de onzekerheid van de te ontvangen subsidies, doordat de te ontvangen bijdragen op geen enkele wijze geborgd zijn alsmede dat niet beoordeeld is of sprake is van staatssteun, bestaat onvoldoende zekerheid dat het plan gerealiseerd kan worden. Daardoor is niet zeker dat binnen vijf jaar kan worden gestart met het project.

Ad 1.9

In dit verband verwijzen Wij in de eerste plaats naar de hierna aan dit besluit te verbinden voorwaarden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het eventueel vervallen van dit besluit. Indien één of meerdere argumenten van reclamanten ertoe mochten leiden dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot de te onteigenen onroerende zaak in beroep zal worden vernietigd, vervalt dit aanwijzingsbesluit. Mocht het bestemmingsplan echter binnen twee jaar na dit besluit onherroepelijk van kracht worden, zien Wij geen reden, mede gelet op de door verzoeker opgenomen planning in de zakelijke beschrijving, dat hij niet binnen vijf jaar na het nemen van dit



aanwijzingsbesluit een aanvang met de werken en werkzaamheden zal hebben genomen.

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 zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan 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 Voorschoten de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Voorschoten 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 5 september 2019, nr. RWS-2019/30778, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Voorschoten van 15 november 2018, nummer: Z/18/19749 /98053;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Voorschoten van 11 december 2018, kenmerk: Z/18/19749/97149;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Voorschoten van 18 maart 2019, kenmerk Z/18/19749/126126;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 27 november 2019, no. W04.19.0287/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Milieu en Wonen van 9 december 2019, nr. RWS-2018/43395, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Noortveer van de gemeente Voorschoten ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Voorschoten en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan Noortveer onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaak in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister voor Milieu en Wonen 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.

Den Haag, 12 december 2019

Willem-Alexander

*De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-van der Meer*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: NOORTVEER
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE VOORSCHOTEN

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Voorschoten			Ten name van
		Omschrijving	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	
1	18.232	Bedrijvigheid (kas) Erf- Tuin	19.252	B 8280	Abraham Cornelis Antonius van den Berg
