



Besluit van 12 mei 2023, nr. 2023001140 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Alphen aan den Rijn krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 1).

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 Alphen aan den Rijn (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 30 juni 2022, zaaknummer 2880663 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 1. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021.

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft bij brief van 18 augustus 2022, zaaknummer 2880663 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 17 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn en is nog niet onherroepelijk. 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 zaken is de bestemming Functie Wonen 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 oktober 2022 tot en met 30 november 2022 in de gemeente Alphen aan den Rijn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Alphen aan den Rijn van het ontwerp Koninklijk Besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 19 oktober 2022 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

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 gemeente Alphen aan den Rijn kampt met een groot woningtekort. Uit de provinciale woningbehoefteraming 2021 blijkt dat er in de periode 2021 tot en met 2030 in de regio Holland Rijnland behoefte is aan 27.450 nieuwe woningen. In de gemeentelijke Woonvisie 2021–2025 zijn de concrete opgaven tot en met 2025 vastgelegd met een doorkijk naar 2030. Aan deze opgaven is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Voor de gewenste, toekomstbestendige woonkwaliteit is de Alphen



Woonagenda 'Alphen ademt woonkwaliteit' vastgesteld. Rijnhaven is in deze woonagenda aangemerkt als een gemengd stedelijk woonmilieu met energiezuinige en levensloopbestendige woningen.

Rijnhaven-Oost is nu nog een bedrijventerrein van ongeveer 15 hectare. Verzoeker wil dit terrein transformeren naar een gemengd gebied, bestemd voor wonen en werken. Daarmee kan de gemeente enerzijds voldoen aan de woningbouwbehoefte en anderzijds het gebied en daarmee de stad een kwaliteitsimpuls geven.

Voor het plangebied Rijnhaven-Oost gaat het om 1.838 te bouwen woningen, waarvan er minimaal 696 worden gerealiseerd in het deelgebied Havenfront. Voor de ontwikkeling van het deelgebied Havenfront is op 11 mei 2022 in opdracht van de gemeente het Stedenbouwkundig Plan Havenfront vastgesteld. Het gebied Havenfront is verdeeld in een aantal sub-deelgebieden waaronder het sub-deelgebied 'Mijlpaal 30 fase 1'. De minimaal 253 woningen in dat sub-deelgebied waarin ook de te onteigenen gronden liggen, zullen het eerst worden gerealiseerd. Met de bouw van deze nieuwe woningen wordt bijgedragen aan de geprognosticeerde vraag naar nieuwe woningen voor de komende tien jaar.

De te onteigenen gronden worden nu als bedrijventerrein gebruikt. Er bevinden zich een mengvoederbedrijf en een zand- en grindhandel met een bedrijfswoning. Op de te onteigenen gronden zijn 125,7 woningen voorzien, waarvan 95 koopappartementen en 30,7 grondgebonden woningen. Het aantal woningen is geen geheel getal doordat een deel van een te realiseren woning (0,7) wel en een ander deel daarvan (0,3) niet in de te onteigenen gronden ligt.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan, het Stedenbouwkundig Plan Havenfront, het Schetsontwerp Openbare ruimte Havenfront en het Referentiedocument Havenfront.

Verzoeker heeft inzake de economische uitvoerbaarheid een grondexploitatie vastgesteld en een facilitaire exploitatie. Ook is een subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls (financiële bijdrage voor sneller bouwen van betaalbare woningen, hierna: WIB) verkregen en levert de provincie een financiële bijdrage. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Alphen aan den Rijn 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 Alphen aan den Rijn 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 eind 2024 wordt begonnen met de realisatie, dat wil zeggen de aanbesteding van de werken. Daarna zullen medio 2025 de voorbereidende werkzaamheden starten en eind 2025 wil verzoeker de bestaande opstallen gaan amoveren. De bouw van de nieuwe woningen start in het tweede kwartaal van 2026. De bouw zal medio 2028 zijn 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 zienswijze naar voren gebracht door:

1. Beheermaatschappij Van der Bijl B.V. en Van der Bijl Mengvoerders B.V., eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 1 en 2, verder te noemen reclamanten 1.
2. Zandhandel & Overslagbedrijf Van der Waal B.V., Zandzuigbedrijf en Machinebedrijf Van der Waal B.V., Van der Waal Onroerend Goed B.V., Van der Waal Holding B.V. en Baggerbedrijf De Boer Holding B.V., rechthebbenden van de onroerende zaken met grondplannummers 3 en 4, verder te noemen: reclamanten 2,

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 21 december 2022 te Alphen aan den Rijn gehouden hoorzitting. Beide reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.



Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben, hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren hebben gebracht, samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen gegeven.

De zienswijze van reclamanten 1

De zienswijze is ingediend door zowel Beheermaatschappij Van der Bijl B.V. als Van der Bijl Mengvoeders B.V.. Beheermaatschappij Van der Bijl B.V. is volgens het kadastraal uittreksel de eigenaar van het perceel. Van der Bijl Mengvoeders B.V. exploiteert het bedrijf ter plaatse.

Reclamanten 1 zijn van mening dat de planologische grondslag nog niet onherroepelijk is en daardoor de noodzaak voor onteigening ontbreekt, er onvoldoende serieus minnelijk overleg is gevoerd en de vereiste urgentie niet aanwezig is. Hiertoe voeren zij het volgende aan:

1.1

Reclamanten 1 stellen dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, mede omdat zij zelf een beroepschrift hebben ingediend. Volgens reclamanten 1 zal het bestemmingsplan om meerdere redenen geen standhouden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) en daarom nooit onherroepelijk worden. De planologische uitvoerbaarheid is daardoor niet gewaarborgd. Er is noodzaak noch urgentie voor de onteigening. Het verzoek tot onteigening is daarom niet toewijsbaar.

Ad 1.1

Met de stelling van reclamanten 1 dat verzoeker wil gaan onteigenen lopende het beroep bij de Afdeling geven ze aan dat de onteigening voorbarig is. Vastgesteld moet worden dat de onteigeningswet geen regeling kent ter bepaling van het moment waarop een verzoek tot aanwijzing ter onteigening kan worden gedaan. Op basis van bestendig Kroonbeleid is het evenwel rechtens toelaatbare praktijk dat de onteigeningsprocedure wordt gestart op basis van een vastgesteld bestemmingsplan. Duidelijk is dat het bestemmingsplan in dit geval al was vastgesteld (17 februari 2022) op de datum waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam (30 juni 2022). In dit licht en in aanmerking genomen dat verzoeker is gehouden aan zijn eigen, op de urgentie van de realisering van het plan, toegespitste planning, kan naar Ons oordeel niet worden gesteld dat het verzoekbesluit prematuur is genomen.

Deze zienswijze is verder naar aard en inhoud planologisch van aard. Planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure door Ons niet zelfstandig worden beoordeeld. Deze aspecten komen in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening tegen het bestemmingsplan aan orde. Wij merken hierover op dat zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk van kracht is, de planologische belangen van de te onteigenen reclamanten 1 worden beschermd. Wij zullen in dat verband 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.

1.2

Er zijn onvoldoende serieuze onderhandelingen gevoerd om de onroerende zaken langs minnelijke weg te verkrijgen. De noodzaak voor de onteigening ontbreekt derhalve. Reclamanten 1 zijn bereid mee te werken aan uitplaatsing via in de eerste plaats een vervangende locatie en ten tweede een passende schadeloosstelling. Verzoeker heeft zich onvoldoende ingespannen om een adequate alternatieve locatie aan te bieden. Reclamanten 1 wijzen in dat kader al langere tijd op een passende locatie – die eigendom is van verzoeker – maar verzoeker komt niet met een goede aanbieding. Van belang hierbij is dat verzoeker nooit heeft gereageerd op de brief van 24 maart 2021, die ook ontbreekt in het logboek. In die brief staat dat verzoeker de taxatie mag laten doen, op voorwaarde dat er concreet zicht is op een realistische vervangende locatie. Omdat verzoeker hier niet op heeft gereageerd, heeft hij geen daadwerkelijke poging gedaan om de percelen te verwerven.

Ad 1.2

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg 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 artikelen 77 en 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 verder dat de onteigeningswet de onteigenende partij niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatie anders dan in geld, bijvoorbeeld in de vorm van ruilgronden. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en veelal in samenwerking met andere overheden, of met eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om ruilgronden ter compensatie of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de voor onteigening benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan een andere oplossing, moet verzoeker nagaan of hieraan tegemoet kan worden gekomen. 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.

Uit het logboek, de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht blijkt dat verzoeker sinds 2017 overleg voert met reclamanten 1 over de aankoop van hun onroerende zaken die nodig zijn voor de herontwikkeling van dit deel van het gebied Rijnhaven-Oost. Daarbij komt ook de verplaatsing van het bedrijf naar een alternatieve locatie aan de orde. Op 19 februari 2020 is door verzoeker onder meer een toelichting gegeven op het project en zijn alternatieve locaties besproken. Ook is door verzoeker gevraagd om het bedrijf van reclamanten 1 te mogen laten taxeren. Een taxateur zal hiervoor contact opnemen met reclamanten 1. In een reactie van reclamanten 1 van 23 maart 2020 wordt aangegeven dat de voorgestelde alternatieve locatie niet reëel is en dat een taxatie daarom op dit moment voorbarig is, ook al is verzoeker bereid de kosten ervan te vergoeden. Een vervolgoverleg zien reclamanten 1 voorlopig als niet zinvol. In een e-mail van 2 december 2020 geeft verzoeker aan dat hij zich beraadt op de berekening van de schadeloosstelling en verzoekt nogmaals een taxatie te mogen laten doen. Ook blijft verzoeker zoeken naar een alternatieve locatie en wil daarover in overleg. Reclamanten 1 willen praten, maar pas als er akkoord is over de onkostenvergoeding voor deskundigenadvies (e-mail van 13 januari 2021). Vervolgens blijven partijen volharden in hun standpunten: verzoeker wil een taxatie laten doen, terwijl reclamanten 1 dat pas willen laten doen als er zicht is op een of twee concrete realistische alternatieven. Op 19 mei 2021 constateert verzoeker dat de door hem ingehuurde taxateur niet welkom is op het terrein van reclamanten 1. Daarom zal een geveltaxatie worden gedaan op basis waarvan dan een aanbod zal worden uitgebracht. Verzoeker brengt zijn eerste aanbod uit op 22 juni 2021. Naar aanleiding hiervan vindt overleg plaats en stellen reclamanten 1 op 8 juli 2021 dat een geveltaxatie ongeoorloofd is. Op 20 juli 2021 vindt overleg plaats over de planvorming, het aanbod en de alternatieve locaties. Reclamanten 1 hebben een lijst opgesteld met voorwaarden voor de alternatieve locaties. In reactie op deze lijst geeft verzoeker aan dat een schadeloosstelling in geld uitgangspunt is, maar dat hij bereid is te blijven zoeken naar een alternatief. In een brief van 5 augustus 2021 constateert verzoeker dat reclamanten 1 niet op het aanbod hebben gereageerd en nog steeds de taxateur niet toelaten. Ook geeft verzoeker aan te hebben voldaan aan zijn inspanningsverplichting ten aanzien van het aandragen van alternatieve locaties. Reclamanten 1 reageren hierop dat zij een geveltaxatie in strijd met de taxatieregels achten en dat zij het niet eens zijn met de uitgangspunten van het aanbod. Ook vinden ze dat verzoeker niet serieus heeft gezocht naar alternatieven, mede omdat bij de laatst aangedragen locatie het bedrijf niet aan de milieueisen kan voldoen. Op 29 september 2021 herhaalt verzoeker zijn aanbod van 22 juni 2021. Hij stelt vast dat er geen tegenbod is ontvangen en meent juist veel te doen in de zoektocht naar een alternatieve locatie. Zo heeft hij een makelaar ingeschakeld. Hierop reageren reclamanten 1 per brief van 9 november 2021, waarin ze herhalen pas te willen laten taxeren, als er een reële alternatieve locatie is gevonden. Ze vinden ook dat verzoeker zich onvoldoende inspant in de zoektocht. Op 15 december 2021 vindt een overleg plaats tussen de wethouder van de gemeente en reclamanten 1. Uitkomst is dat partijen met elkaar in overleg blijven over de verplaatsing en verwerving. Op 17 december 2021 geven reclamanten 1 aan dat zij vinden dat gezien de bijzondere aard van het bedrijf, de rol van verzoeker in de gebiedsontwikkeling en verwerving, verzoeker het voortouw moet nemen in de zoektocht naar alternatieve locatie. 12 januari 2022 vindt opnieuw overleg plaats tussen partijen, waarin verzoeker voorstelt de zoektocht gezamenlijk te doen en periodiek overleg hierover te voeren. Reclamanten 1 willen dat een extern bureau hiervoor wordt ingeschakeld. Afsproken wordt om de uiteindelijke selectie met elkaar te bespreken en een lijst met alternatieve



locaties op te stellen. Dit proces wordt gestart. Op 14 maart 2022 volgt een nieuw aanbod. In maart 2022 bespreken partijen enige alternatieve locaties. Reclamanten 1 wijzen op 25 april 2022 het aanbod van 14 maart 2022 af, omdat aanbiedingen in geld niet aanvaardbaar zijn. Wel willen ze de zoektocht voortzetten en een alternatieve locatie nader laten onderzoeken door een extern bureau. 17 juni 2022 vindt overleg plaats waarin verzoeker een toelichting geeft over de onteigeningsprocedure, het stedenbouwkundig plan en mogelijk alternatieve locaties. Op 30 juni 2022 neemt de gemeenteraad het besluit om Ons te verzoeken de onroerende zaken van reclamanten 1 (en 2) ter onteigening aan te wijzen. Dit is op 18 augustus 2022 aan Ons voorgedragen.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij, anders dan reclamanten 1 stellen, van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende redelijke pogingen heeft ondernomen om met reclamanten 1 tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft meerdere biedingen gedaan aan reclamanten. Deze zijn gericht op het volledig schadeloos stellen van reclamanten 1 wat betreft de te onteigenen onroerende zaken. Reclamanten 1 hebben deze biedingen in geld afgewezen en overleg hierover consequent afgewezen. Reden was dat zij eerst zicht wilden hebben op een of meer concrete alternatieve locaties voor hun bedrijf. Verzoeker heeft zich bereid getoond te helpen in de zoektocht, maar dit heeft niet tot overeenstemming geleid. Hieruit is Ons gebleken dat partijen zich tijdens het minnelijk overleg enerzijds gezamenlijk hebben gericht op het zoeken naar en vinden van een alternatieve locatie, dat wil zeggen een compensatie in grond. Het uitgangspunt van de onteigeningswet is zoals eerder vermeld de waarborg van een volledige schadeloosstelling in geld. Aan de andere kant is verzoeker gehouden aan zijn eigen planning aangaande de woningbouwontwikkeling op de onroerende zaken van reclamanten 1. Daarom heeft verzoeker naast de zoektocht naar een alternatieve locatie ook een verzoek ter onteigening ingediend om er zeker van te zijn dat hij tijdig over de onroerende zaken van reclamanten 2 kan beschikken. Verzoeker heeft in dat kader aan reclamanten 1 meerdere aanbiedingen voor de onteigenen gronden in geld gedaan. Dat deze aanbiedingen volgens reclamanten 2 uit zouden gaan van een onjuist uitgangspunt (een fictieve alternatieve locatie) maakt niet dat de aanbiedingen op voorhand niet aanvaardbaar zijn. Dit staat Ons niet ter beoordeling. Wij begrijpen dat het vinden van een alternatieve locatie van groot belang is voor de continuïteit van het bedrijf van reclamanten 1. Echter Wij constateren ook dat verzoeker na het verzoekbesluit blijft proberen alsnog tot overeenstemming te komen met reclamanten 1 over een alternatieve locatie dan wel aankoop van de onroerende zaken. Naar Ons oordeel is deze door verzoeker gevolgde aanpak redelijk te noemen en in overeenstemming met Ons bestendig beleid ten aanzien van het minnelijk overleg en de inzet van het onteigeningsinstrument.

Hieruit blijkt naar Onze mening dat verzoeker voldoende heeft onderzocht en zich voldoende heeft ingespannen in hoeverre er een andere oplossing dan een schadeloosstelling in geld kan worden bereikt, namelijk een alternatieve bedrijfslocatie. In ieder geval stond op het moment van de start van de onteigeningsprocedure voldoende vast dat nog niet vrijwillig met reclamanten 1 tot overeenstemming kon worden gekomen over een minnelijke eigendomsoverdracht. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen na de indiening van het verzoek is voortgezet. Partijen hebben echter overeenstemming kunnen bereiken. Op 16 augustus 2022 bespreken partijen de uitkomst van het onderzoek naar de alternatieve locatie 'Sprey'. Partijen zijn inmiddels dichtbij het aangaan van een intentieovereenkomst. Hier gaan partijen de komende tijd verder over in overleg en ze zullen pogen tot overeenstemming te komen. Er wordt een concept-intentieovereenkomst opgesteld en overlegd over een stedenbouwkundig plan. In november 2022 wordt de concept-intentieovereenkomst gedeeld en geven reclamanten 1 aan hierop te zullen gaan reageren. Tijdens de hoorzitting op 21 december 2022 geeft verzoeker aan dat hij ernaar streeft er minnelijk met reclamanten 1 uit te komen en in overleg te blijven. Dit overleg dat ingevolge artikel 17 onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

Aangaande het niet beantwoorden van de vragen in de brief van 24 maart 2021, waardoor verzoeker geen daadwerkelijke poging zou hebben gedaan om de percelen te verwerven, overwegen Wij als volgt. In deze brief stellen reclamanten 1 dat ze voor wat betreft de taxatie vasthouden aan hun standpunt, namelijk taxatie mag alleen, indien er concreet zicht is op een alternatieve locatie. Ook stellen ze een vraag over de uitgangspunten waarop de schadeloosstelling is berekend. Verzoeker stuurt daarna op 22 april 2021 een e-mail. Daarin staat dat de taxateur het druk heeft, maar op korte termijn een afspraak zal maken. Daarna stuurt verzoeker nog een aanbod dat wordt gemotiveerd door daarin de uitgangspunten op te nemen, waaraan in de brief van 24 maart 2021 wordt gerefereerd. Op 12 mei 2021 vragen reclamanten 1 om een reactie op de brief van 23 maart 2021. In de e-mail van 10 februari 2022 geeft verzoeker aan hier wel degelijk op te hebben geantwoord, ten eerste in de



e-mail van 22 april 2021. De daarin gememoreerde uitgangspunten zijn in het aanbod van 22 juni 2021 weergegeven. Over de taxatie heeft verzoeker meerdere malen aangegeven dat hij die wil laten uitvoeren om tot een gedegen berekening van de schadeloosstelling te komen. Reclamanten 1 weigeren echter hieraan mee te werken, zodat een geveltaxatie is uitgevoerd. Gezien de overgelegde stukken en gelet op hetgeen tijdens de hoorzitting door verzoeker is verklaard constateren Wij dat de vragen uit de brief voldoende zijn beantwoord. Van geen of onvoldoende pogingen om de percelen te verwerven is daarom naar Onze mening geen sprake.

Ten aanzien van het gestelde over het ontbreken van de brief van 24 maart 2021 in het logboek overwegen Wij dat het logboek dat door de verzoeker is opgesteld en de bijbehorende bewijsstukken een samenvatting geeft van het onderhandelingsproces, met daarbij een verzameling brieven, e-mails en contactmomenten aangaande het minnelijk overleg. Het logboek moet inzichtelijk maken dat er voldoende en serieus minnelijk overleg is gevoerd tussen partijen voorafgaand aan het verzoekbesluit. Het gestelde dat het logboek niet compleet is omdat deze brief niet bij de bewijsstukken is gevoegd wil niet zeggen dat het onderhandelingsproces niet zorgvuldig is verlopen of dat reclamanten 1 daardoor in hun belangen zijn geschaad (zie KB 25 augustus 2022, nr. 2022001792 (onteigening Dordrecht, Dordtse Kil IV)).

1.3

Reclamanten 1 zijn van mening dat het niet realistisch is dat binnen vijf jaar na het Kroonbesluit een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van het werk. De benodigde urgentie van de onteigening ontbreekt derhalve. Dit komt door de huidige doorlooptijden van procedures bij de Afdeling (bestemmingsplan) en de rechtbank (deze onteigening) en de gevolgen van het Didam-arrest (ECLI:NL:RVS:2021:1778) en de Porthos-uitspraak (ECLI:NL:RVS:2022: 3159). Er is daardoor vertraging in de onteigeningsprocedure te verwachten. De planning van verzoeker uit de zakelijke beschrijving reserveert geen enkele tijd voor het doorlopen van de benodigde procedures. Ook staan op p. 6 en p. 7 van de zakelijke beschrijving jaartallen met betrekking tot de planning die niet met elkaar overeenstemmen. Met het doorgeven van de bijdrage uit de WIB aan de ontwikkelaar kan sprake zijn van vervalsing van de mededinging. Dat zou dan gemeld moeten worden bij de Europese Commissie. Zolang dat loopt, mag de steun niet worden uitgekeerd.

Ad 1.3

In dit verband verwijzen Wij in de eerste plaats naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt onder "Noodzaak en Urgentie" in dit besluit. Tijdens de hoorzitting en in de reactie op de zienswijze van reclamanten 1 heeft verzoeker aangegeven dat zij verwachten te kunnen starten met de voorbereidende werkzaamheden in het 2^e kwartaal van 2025. In de planning is rekening gehouden met aspecten als aanbesteding, gunning, voorbereiding, bouwen en oplevering. Op basis van de overgelegde stukken, het logboek en hetgeen tijdens de hoorzitting door verzoeker naar voren is gebracht bestaat er op dit moment naar Ons oordeel geen reden om aan te nemen dat niet binnen vijf jaar na het Kroonbesluit kan worden gestart met de werkzaamheden.

Daarnaast wijzen Wij op 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 een of meerdere argumenten van reclamanten 1 ertoe mochten leiden dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot de te onteigenen onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd, dan 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 werkzaamheden zal hebben genomen.

Over het aspect mededinging, mede in relatie tot het Didam-arrest overwegen Wij dat dit in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet aan Ons ter beoordeling staat. Verzoeker geeft hierover aan dat medio 2022 de samenwerking met de ontwikkelaars is gepubliceerd en ter inzage heeft gelegen. Daarop zijn geen reacties binnengekomen. Daarmee is volgens verzoeker aan de vereisten uit het Didam-arrest voldaan.

Het onderdeel van deze zienswijze dat stelt dat de realisatie van het project, verwijzend naar de WIB, ongewis is, gaat over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit staat Ons, in deze administratieve onteigeningsprocedure, evenmin ter beoordeling. Volgens verzoeker wordt deze bijdrage overigens aan verzoeker zelf verstrekt en niet aan de ontwikkelaars, zoals reclamanten 1 stellen.

In de Porthos-uitspraak (ECLI:NL:RVS:2022:3159) heeft de Afdeling bepaald dat de bouwvrijstelling



(voor projecten in de bouwfase die mogelijk leiden tot stikstofdepositie) niet langer mag worden gebruikt bij het vergunnen van bouwprojecten. Verzoeker heeft hier mee rekening gehouden en heeft aangegeven direct te zullen starten met de vergunningenprocedures na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit is naar verwachting in de loop van 2023. Ook is het stikstofonderzoek aangepast en verwacht verzoeker hieromtrent geen problemen. Hij ziet niet in dat de planning hierom niet zal worden gehaald. Wij kunnen Ons hierin vinden en zien geen reden om te twifelen aan de planning uit de zakelijke beschrijving.

1.4

Tijdens de hoorzitting hebben reclamanten 1 aanvullend op de ingediende zienswijze opgemerkt dat de wijze van uitvoering van het plan onduidelijk is. Dat geldt temeer nu de globale bestemming hiervoor ruimte over laat. Het is dan aan verzoeker om met nadere situatie- en werktekeningen duidelijk te maken hoe het plan binnen de globale bestemming wordt uitgevoerd. In de zakelijke beschrijving verwijst verzoeker naar de plankaart van het stedenbouwkundig plan, maar die kaart is onvoldoende concreet. Daaruit wordt niet duidelijk hoe de ontsluitingswegen worden aangelegd en hoe de verkaveling plaatsvindt.

Ad 1.4

Wij stellen vast dat deze zienswijze pas tijdens de hoorzitting naar voren is gebracht. Naar aanleiding hiervan overwegen Wij het volgende. De termijn voor het naar brengen van zienswijzen ingevolge artikel 3:16, eerste lid Awb bedraagt zes weken. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerpbesluit heeft in dit geval samen met de onteigeningsstukken vanaf 20 oktober 2022 voor belanghebbenden ter inzage legen, zodat belanghebbenden tot en met 30 november 2022 de mogelijkheid hadden tot het naar keuze mondeling of schriftelijk naar voren brengen van zienswijzen. Deze aanvullende zienswijze is derhalve niet binnen de genoemde termijn ingediend. Ons is niet gebleken van omstandigheden op grond waarvan de termijnoverschrijding verschoonbaar moet worden geachte, zodat deze aanvullende zienswijze buiten beschouwing moet worden gelaten. Ten overvloede merken Wij op dat het verzoek tot aanwijzing ter onteigening ook ambtshalve door Ons wordt beoordeeld. Wij verwijzen voor een vergelijkbaar besluit naar KB 10 februari 2015, nr. 2015000212, Stcrt. 11 maart 2015, nr. 6053 (Infrastructuur en Milieu; Brummen).

Gelet op het bovenstaande 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

De zienswijze is ingediend door Zandhandel & Overslagbedrijf Van der Waal B.V., Zandzuigbedrijf en Machinebedrijf Van der Waal B.V., Van der Waal Onroerend Goed B.V., Van der Waal Holding B.V. en Baggerbedrijf De Boer Holding B.V. Zandzuigbedrijf en Machinefabriek van der Waal B.V. heeft volgens het kadastraal uittreksel het recht van erfpacht van het perceel. Dit bedrijf staat niet in de zienswijze vermeld, maar tijdens de hoorzitting is door reclamanten 2 aangegeven dat hier sprake is van een verschrijving (bedrijf in plaats van fabriek) en dat de zienswijze wel degelijk ook door de eigenaar is ingediend.

Reclamanten 2 zijn van mening dat er geen noodzaak is om tot onteigening over te gaan, de gemeente in het minnelijk overleg niet zorgvuldig handelt, van urgentie geen sprake is en het laatste aanbod niet actueel en ontoereikend is. Hiertoe voeren zij het volgende aan:

2.1

Reclamanten 2 geven aan dat op het moment van het nemen van het verzoekbesluit concreet zicht was op het tijdig bereiken van minnelijke overeenstemming over verplaatsing van het bedrijf naar een alternatieve locatie, zodat de noodzaak tot onteigening niet is aangetoond. Ook heeft verzoeker onvoldoende gemotiveerd waarom er onvoldoende zicht is op verwerving, zoals verzoeker in het verzoekbesluit van 30 juni 2022 heeft opgenomen. Zij voeren hiertoe aan dat het vanaf het begin van de voorgenomen gebiedsontwikkeling de bedoeling van verzoeker is geweest om met reclamanten 2 tot minnelijke overeenstemming te komen over een alternatieve locatie. De gesprekken bevinden zich in een vergevorderd stadium, wat verzoeker ook meerdere keren heeft bevestigd in e-mails en raadsbesluiten. In het vaststellingsbesluit inzake het bestemmingsplan heeft verzoeker aangegeven dat hij pas in het uiterste geval tot onteigening zal overgaan. Van het uiterste geval is geen sprake, omdat verzoeker nog steeds overeenstemming kan bereiken. Reclamanten 2 hebben voor de alternatieve locatie zelfs al meerdere onderzoeken laten doen en een conceptontwerpbestemmingsplan laten opstellen. Reclamanten 2 zien geen reden waarom het overleg niet op korte termijn tot overeenstemming zal leiden.



Verzoeker is verder onduidelijk in zijn handelen. Aan de ene kant geeft hij aan dat onteigening het uiterste middel is, doet hij het voorkomen alsof er al overeenstemming is bereikt en het bedrijf zal worden verplaatst. Maar aan de andere kant loopt de onteigeningsprocedure die boven het proces hangt door. Reclamanten 2 achten deze handelwijze onzorgvuldig, omdat het een ongelijkheid creëert in het overleg. Verzoeker weet namelijk dat reclamanten 2 meer belang hebben bij een alternatieve locatie dan bij een volledige schadeloosstelling. In het e-mailbericht van 23 november 2022 geeft verzoeker plots en ongemotiveerd aan dat de haalbaarheid van de alternatieve locatie beperkt is, zonder daarover met reclamanten 2 in gesprek te gaan. Dat terwijl verzoeker het minnelijk overleg wil voortzetten en ook een haalbare alternatieve locatie tracht te vinden.

Ad 2.1

Voor het algemeen deel over het minnelijk overleg en compensatie anders in geld verwijzen Wij naar Onze overwegingen in de twee eerste alinea's bij Ad 1.1.

Uit het logboek, de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht blijkt dat verzoeker sinds in ieder geval januari 2020 overleg voert met reclamanten 2 over de aankoop van de percelen die nodig zijn voor de herontwikkeling van dit deel van het gebied Rijnhaven-Oost. Op 22 februari 2021 geeft verzoeker aan de zoektocht naar een alternatieve locatie voor het bedrijf voort te willen zetten. Op 25 maart 2021 vindt overleg plaats tussen partijen over meerdere potentiële alternatieve locaties. Reclamanten 2 hebben in dat overleg hun wensen geuit en voorkeurlocaties benoemd. In het daaropvolgend overleg op 31 maart 2021 geeft verzoeker een toelichting op zijn plannen voor het gebied. Ook brengt verzoeker naar voren dat hij een tweesporen-beleid voert: enerzijds het vinden van een alternatieve locatie voor het bedrijf en daarmee minnelijke overeenstemming bereiken, maar anderzijds de onteigeningsprocedure met een aanbod tot schade-loosstelling. Verzoeker doet op 6 mei 2021 zijn eerste aanbod tot verwerving van de onroerende zaken. In juni 2021 vinden nadere gesprekken plaats over mogelijke alternatieve locaties. Verzoeker herhaalt het eerste aanbod op 5 juli 2021 en daarna blijven partijen overleg voeren. Op 28 september 2021 stuurt verzoeker een rappel op de aanbiedingsbrieven. Daarin geeft verzoeker aan naar minnelijke overeenstemming te streven, maar wil dan ook dat reclamanten 2 daaraan meewerken, door bijvoorbeeld op de hoogte van de schadeloosstelling in de aanbiedingen te reageren. Dan kan ook een taxatie worden gedaan. Hierover geven reclamanten 2 in een e-mail van 20 oktober 2021 aan dat zij willen meewerken onder de voorwaarden dat zij hun bedrijf in de gemeente kunnen voortzetten en verzoeker alle kosten betaalt. Het uitgangspunt en de hoogte van de schadeloosstelling is niet aanvaardbaar, omdat deze uitgaat van een fictieve nieuwe locatie. Op een fictieve locatie kunnen reclamanten 2 hun activiteiten niet voortzetten. Ondanks de verschillen van mening vervolgen partijen hun overleggen, met name over het vinden van een alternatieve locatie. Op 3 november 2021 mailt verzoeker naar reclamanten 2 dat zij hen schadeloos willen stellen en dat ze samen een alternatieve locatie zoeken, maar dat er nog geen overeenstemming over is. Verzoeker geeft daarbij aan dat gezien de planning van de te realiseren ontwikkeling hij tijdig over de onroerende zaken moet kunnen beschikken. Daarom gaat verzoeker nu ook voorbereidingen starten om de onteigeningsprocedure te starten. Ook brengt verzoeker naar voren nog te wachten op een gemotiveerde reactie van reclaman-ten 2 op de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling. Die wil hij hebben, zodat partijen verder kunnen onderhandelen. Daarna blijven partijen overleg voeren, vooral een alternatieve locatie. Op 22 december 2021 herhalen reclamanten 2 dat zij niets kunnen met een fictieve locatie en daarom niet kunnen reageren op de schadeloosstelling. Op 28 januari 2022 sturen reclamanten 2 een brief aan verzoeker over een alternatieve locatie 'Rijnhaven' die zij kansrijk achten. In de brief doen zij een voorstel over de verplaatsing en de voorwaarden voor een schadeloosstelling. Hierop reageert verzoeker per brief van 7 februari 2022 waarin hij schrijft dat er nog geen aanbod kan worden gedaan voor de vervangende locatie, omdat daar nog onderzoeken voor moeten worden gedaan. Nog steeds is er geen reactie over de eisen van reclamanten 2 over de hoogte van de schadeloosstelling. Hierover wil verzoeker in overleg. Op 14 maart 2022 volgt een aanbiedingsbrief. In maart, april en mei 2022 voeren partijen overleg over de verplaatsing van het bedrijf en de onderzoeken voor de wijziging van het bestemmingsplan voor de vestiging van het bedrijf op de alternatieve locatie. Op 17 mei 2022 herhaalt verzoeker het aanbod van 14 maart 2022. Op 7 juni 2022 informeert verzoeker reclamanten 2 over het voorgenomen verzoekbesluit tot onteigening. Op 30 juni 2022 neemt de gemeenteraad het besluit om Ons te verzoeken de onroerende zaken van reclamanten 2 (en 1) ter onteigening aan te wijzen. Dit is op 18 augustus 2022 aan Ons voorgedragen.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij, anders dan reclamanten 2 stellen, van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende redelijke pogingen heeft ondernomen om met reclamanten 2 tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft meerdere biedingen gedaan aan reclamanten 2. Zij hebben deze aanbiedingen in geld en overleg hierover afgewezen. Reden was dat zij eerst zicht wilden hebben op een concrete alternatieve locatie voor hun bedrijf. Met de aangeboden schadeloosstelling op basis van een fictieve locatie kunnen ze niet uit de voeten. Verzoeker heeft zich



bereid getoond te helpen in de zoektocht naar een alternatieve locatie, maar dit heeft niet tot overeenstemming geleid. Verzoeker onderkent dat een verplaatsing van het bedrijf van groot belang is, maar geeft daarnaast aan dat zij tijdig over de onroerende zaken van reclamanten 2 moet beschikken om de woningbouwontwikkeling volgens zijn planning te kunnen realiseren. Hieruit blijkt naar Onze mening dat verzoeker zich voldoende heeft ingespannen om een andere oplossing dan een schadeloosstelling in geld te vinden, namelijk een alternatieve bedrijfslocatie. In ieder geval stond op het moment van de start van de onteigeningsprocedure voldoende vast dat nog niet vrijwillig met reclamanten 2 tot overeenstemming kon worden gekomen over een minnelijke eigendomsoverdracht. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen na de indiening van het verzoek is voortgezet. Na het genomen verzoekbesluit blijven partijen overleg voeren over met name het op te stellen bestemmingsplan, om op de alternatieve locatie Rijnhaven het bedrijf van reclamanten 2 te kunnen vestigen, en de intentieovereenkomst. In de maanden juni tot en met september 2022 spreken partijen verder over het op te stellen bestemmingsplan en het sluiten van een intentieovereenkomst. In oktober 2022 komt in de gesprekken een op te stellen anterieure overeenkomst ter sprake. In vervolg hierop stuurt verzoeker op 23 november 2022 een e-mail aan reclamanten 2 waarin hij naar voren brengt dat het minnelijk overleg constructief verloopt en dat er voortgang is. Maar ook geeft verzoeker aan dat uit nieuwe onderzoeken blijkt dat de (financiële) haalbaarheid van de huidige alternatieve locatie Rijnhaven zeer beperkt is. Daarom stopt verzoeker op dit moment met het overleg met reclamanten 2 en met de voorbereidingen voor de bestemmingsplanwijziging op deze alternatieve locatie en de anterieure overeenkomst. Verzoeker gaat wel door met de minnelijke verwerving en de zoektocht naar een haalbare en geschikte vervangende locatie. Reclamanten 2 zijn hierdoor zeer verrast, zo blijkt uit een reactie van 23 november 2022 en willen overleg en een toelichting op financiële haalbaarheid van de vervangende locatie Rijnhaven. Hierover hebben partijen in december 2022 enkele overleggen. De locatie Rijnhaven is niet definitief van de baan en er wordt gekeken naar een oplossing. Verzoeker overhandigt stukken over de taxatie van deze locatie en reclamanten 2 gaan deze bestuderen. Ook zal nader onderzoek worden gedaan naar een andere alternatieve locatie. Reclamanten 2 overleggen hun raming over de kosten van de alternatieve locatie Rijnhaven. Tijdens de hoorzitting op 21 december 2022 geeft verzoeker aan dat ze ernaar streven er minnelijk met reclamanten 2 uit te komen en in overleg te blijven. Dit overleg dat ingevolge artikel 17 onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing.

Het feit dat verzoeker een tweesporenbeleid voert maakt Ons oordeel over het gevoerde minnelijk overleg niet anders. Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat partijen zich tijdens het minnelijk overleg enerzijds hebben gericht op het zoeken naar en vinden van een alternatieve locatie, dat wil zeggen compensatie in grond. Het uitgangspunt van de onteigeningswet is de waarborg van een volledige schadeloosstelling in geld. Aan de andere kant is verzoeker gehouden aan zijn planning aangaande de woningbouwontwikkeling op de onroerende zaken van reclamanten 2. Daarom heeft verzoeker naast de zoektocht naar een alternatieve locatie ook een verzoek ter onteigening ingediend om er zeker van te zijn dat hij tijdig over de onroerende zaken van reclamanten 2 kan beschikken. Verzoeker heeft daarvoor meerdere aanbiedingen in geld gedaan voor de onteigenen gronden. Dat deze aanbiedingen volgens reclamanten 2 uit zouden gaan van een onjuist uitgangspunt (een fictieve alternatieve locatie) maakt niet dat de aanbiedingen op voorhand niet aanvaardbaar zijn. De hoogte of uitgangspunten van de aanbiedingen staat Ons ook niet ter beoordeling. Wij begrijpen dat het vinden van een alternatieve locatie van groot belang is voor de continuïteit van het bedrijf van reclamanten 2. Wij constateren echter ook dat na het verzoekbesluit verzoeker blijft proberen alsnog tot overeenstemming te komen met reclamanten 2 over een alternatieve locatie dan wel aankoop van de onroerende zaken. Naar Ons oordeel is deze door verzoeker gevolgde aanpak redelijk en in overeenstemming met Ons bestendig beleid ten aanzien van het minnelijk overleg en de inzet van het onteigeningsinstrument.

2.2

Volgens reclamanten 2 is de onteigening prematuur en niet urgent, omdat niet of onvoldoende vaststaat dat binnen vijf jaar na het Kroonbesluit met de uitvoering van het werk zal worden gestart. Hiervoor geven reclamanten 2 de volgende redenen.

Het zo spoedig mogelijk duidelijkheid willen over de verwerving van de gronden is niet voldoende voor urgentie. Een reële planning ontbreekt en de in de plontoelichting opgenomen planning is slechts indicatief. Bovendien is er op relatief korte termijn zicht op overeenstemming over een alternatieve locatie. Zorgvuldig handelen betekent dat eerst de gesprekken over een alternatieve locatie worden



afgerond. Als dit niet tot overeenstemming heeft geleid, kan er pas een onteigeningsverzoek worden ingediend.

Verder ontbreekt een concreet uitvoeringsplan. In de toelichting op het bestemmingsplan is alleen het minimaal aantal woningen opgenomen. Het staat dus niet vast waarvoor de te onteigenen gronden zullen worden gebruikt vanwege de flexibiliteit in het Crisis- en herstelwet bestemmingsplan. Ook missen reclamanten 2 een exploitatieplan. Bij een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan wordt de toets aan de financiële uitvoerbaarheid ervan doorgeschoven naar de fase van de omgevingsvergunning. Dit betekent dat het op dit moment onduidelijk is of het plan uitvoerbaar is. Verzoeker heeft aangegeven dat de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan in juni 2021 is onderzocht. Dit onderzoek is echter niet geactualiseerd, terwijl intussen de bouwkosten en rente zijn gestegen en de koopprijzen gedaald. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid ten volle in deze onteigeningsprocedure aan de orde moet komen. Het toekennen van subsidie betekent niet dat aan het urgentie-criterium is voldaan. Bovendien is de bouwvrijstelling (zie ECLI:NL:2022:3159 (Porthos-uitspraak)) inzake stikstof onverbindend verklaard wat tot vertraging kan leiden. Verzoeker gaat nu pas in overleg met externe marktpartijen over een mogelijke samenwerking.

Ad 2.2

In dit verband verwijzen Wij in de eerste plaats naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt onder Ad 1.3 in dit besluit.

In aanvulling hierop staat hetgeen reclamanten 2 naar voren brengen over de financiële haalbaarheid van het bestemmingsplan. Ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Dit planologisch aspect (zie Onze reactie bij Ad 1.1.) moeten reclamanten 2 aan de orde stellen in de bestemmingsplanprocedure.

Over het onteigenen op basis van een Crisis- en herstelwet bestemmingsplan merken Wij het volgende op. Het is mogelijk om te onteigenen voor een flexibele of ruime bestemming zoals opgenomen in zo'n bestemmingsplan, mits er een voldoende concreet beeld is van de invulling van het plangebied. Naar Ons oordeel is dat hier het geval: in (de regels en toelichting van) het bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan alsmede de zakelijke beschrijving van dit verzoek ter onteigening is duidelijk weergegeven waar de gebouwen en het plein zullen worden gerealiseerd. Op de gronden rust de functie wonen, waarop woningen te realiseren zijn. Uit de plankaart van het stedenbouwkundig plan blijkt hoeveel woningen er waar op de te onteigenen gronden zullen worden gebouwd. In tegenstelling tot wat reclamanten 2 stellen, zijn Wij van mening dat verzoeker met de overgelegde stukken voldoende inzicht heeft verschaft in de door hem voorgestane wijze van planuitvoering op de gronden van reclamanten 2 (zie KB 12 mei 2021, nr. 2021000905, Stcrt. 2021, nr. 28181 inzake onteigeningsplan Monnickendam – Galgeriet 2019).

2.3

Het aanbod van 17 mei 2022 is om twee redenen niet actueel. Het is gedaan voor de in acht te nemen termijn van vier weken voorafgaand aan de start van de procedure. Bovendien sluit het aanbod niet aan op de stand van zaken van de overleggen. Daarnaast heeft verzoeker in het aanbod een standaardbedrag opgenomen, gebaseerd op reconstructie. Deze basis is juist het punt van discussie.

Ad 2.3

Op grond van bestendig Kroonbeleid moet tussen het verzoekbesluit en het laatste aanbod tenminste vier weken zitten, zodat de ontvanger van het aanbod voldoende tijd heeft om erop te kunnen reageren. Als deze periode in acht is genomen, gaan Wij uit van een voldoende actueel aanbod (zie bijvoorbeeld KB 26 november 2020, nr. 2020002425, Stcrt. 2021, nr. 1185 inzake Foodpark Veghel). Aangezien het verzoekbesluit dateert van 30 juni 2022 en het laatste aanbod van 17 mei 2022 is, is de vier weken periode in acht genomen. Gelet hierop is sprake van een voldoende actueel bod. Dat het aanbod niet zou aansluiten op de stand van zaken van de overleggen, kan zo zijn, maar leidt Ons niet tot een ander oordeel. Hierbij wijzen Wij er ook op dat de samenstelling en hoogte van de schadeloosstelling Ons niet ter beoordeling staan in de administratieve onteigeningsprocedure.

Reclamanten 2 stellen ook dat de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling niet juist is en uitgaat van een verkeerd uitgangspunt. Wij merken hierover op dat onteigening plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaken. De samenstelling en 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 de gerechtelijke onteigeningsprocedure (zie onder andere KB 14 november 2014, nr. 2014002190, Stcrt. 17 december 2014,



nr. 34045 (Uithoorn)). Wel kan de geboden schadeloosstelling worden gezien als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg. Van onteigende partij mag in het proces om tot minnelijke overeenstemming te komen worden verwacht dat hij een aanbod tot schadeloosstelling doet dat is gericht op verwerving. Van de te onteigende partij mag daarentegen worden verwacht dat deze zijn eis(en) wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling kenbaar maakt. Op basis van wederzijdse taxaties kan daarna verder worden onderhandeld, zodat mogelijk de standpunten voor wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling nog kunnen wijzigen.

Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat partijen zich tijdens het minnelijk overleg met name hebben gericht op het zoeken naar een alternatieve locatie, dat wil zeggen compensatie in grond. Daarnaast heeft verzoeker meerdere aanbiedingen voor de onteigene gronden in geld gedaan. Deze aanbiedingen zijn gericht op het volledig schadeloos stellen van reclamanten 2 voor wat betreft de te onteigene onroerende zaken. Dat deze aanbiedingen volgens reclamanten 2 uit zouden gaan van een onjuist uitgangspunt maakt niet dat de aanbiedingen op voorhand niet aanvaardbaar zijn. Dit staat Ons niet ter beoordeling.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 2 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 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 Alphen aan den Rijn 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 Alphen aan den Rijn 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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 21 maart 2023, nr. RWS-2023/5070, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn van 30 juni 2022, zaaknummer 2880663;

gelezen de voordracht van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn van 18 augustus 2022, zaaknummer 2880663;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 12 april 2023, no.W04.2.00067/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 8 mei 2023, nr. RWS-2023/11012, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 van de gemeente Alphen aan den Rijn ten name van de gemeente Alphen aan den Rijn ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Alphen aan den Rijn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn 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 onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.



Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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 mei 2023

Willem-Alexander

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 1
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Alphen aan den Rijn

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Alphen aan den Rijn		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	Geheel	2.265	A 5045	Beheermaatschappij Van der Bijl B.V., Alphen aan den Rijn, zetel: Koudekerk aan den Rijn.
2	Geheel	1.988	A 5066	Beheermaatschappij Van der Bijl B.V., Alphen aan den Rijn, zetel: Koudekerk aan den Rijn.
3	Geheel	334	A 5543	Eigendom belast met Erfpacht: gemeente Alphen aan den Rijn, Alphen aan den Rijn; Erfpacht (recht van): Zandzuigbedrijf en Machinefabriek van der Waal BV, Papendrecht.
4	Geheel	3.464	A 5544	Eigendom belast met Erfpacht: gemeente Alphen aan den Rijn, Alphen aan den Rijn; Erfpacht (recht van): Zandzuigbedrijf en Machinefabriek van der Waal BV, Papendrecht.