



Besluit van 17 juni 2013, nr. 13.001223, houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Langedijk krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Vroonermeer Noord)

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 onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Langedijk verzoekt Ons bij besluit van 12 juli 2011 om ten name van de gemeente Langedijk over te gaan tot aanwijzing van een tiental onroerende zaken ter onteigening in die gemeente.

Bij brief van 7 oktober 2011 hebben burgemeester en wethouders van Langedijk het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Met brief van 19 juli 2012 hebben burgemeester en wethouders van Langedijk te kennen gegeven wegens tussentijdse minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure met betrekking tot de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nrs. 157, 158, 163, 164, 165 en 234 (grondplannummers 3, 4, 7, 8, 9 en 10). In verband hiermee is ten aanzien van deze onroerende zaken de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet toegepast en zijn deze niet in dit aanwijzingsbesluit opgenomen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waar het verzoek van de gemeente Langedijk nog betrekking op heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan "Vroonermeer-Noord" (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 30 november 2010 door de raad van de gemeente Langedijk vastgesteld. Tegen dit besluit is geen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden met ingang van 25 februari 2011.

De in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor de bestemmingen "Water" en "Groen".

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 en gegevens met ingang van 6 november 2012 tot en met 17 december 2012 in de gemeente Langedijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Langedijk van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 5 november 2012 openbaar kennis gegeven in Het Noordhollands Dagblad, editie Alkmaar en Het Gemeenteblad. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerpbesluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 5 november 2012, nr. 22095.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, het ontwerp koninklijk besluit toegezonden aan belanghebbenden en aan de verzoeker. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Tussen Alkmaar en Sint Pancras wordt een woongebied van 660 woningen met bijbehorende voorzieningen en een landschappelijke zone ontwikkeld. Het hele gebied is circa 56 hectare groot. Daarvan is circa 35 hectare gereserveerd voor woningbouw c.a. (op het grondgebied van de gemeente



Alkmaar) en circa 21 hectare voor een landschappelijke zone (op het grondgebied van de gemeente Langedijk). Om het landelijke karakter van het dorp Sint Pancras te behouden wordt een vloeiende overgang gecreëerd tussen de stedelijke uitbreiding van Alkmaar en Sint Pancras. Aan de oostzijde van de Vronermeerweg wordt daarom een waterplas met bijbehorend groen gerealiseerd. De nieuwe waterpartij zal tevens een verbindende schakel gaan vormen van bestaande watergebieden, waardoor een ecologisch waardevol gebied zal ontstaan. De belangrijkste te realiseren functies zijn natuur, recreatie en waterberging. De landschappelijke zone krijgt een openbaar karakter en wordt toegankelijk gemaakt voor fietsers en wandelaars. Naast oevers met recreatiemogelijkheden worden ook natuuroevers ingericht. In de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, alsmede door het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan "Vronermeer Noord".

Met de (thans) nog resterende eigenaren van de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken heeft de gemeente Langedijk tot nu toe tevergeefs overleg gevoerd om de eigendom minnelijk te kunnen verwerven. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn alsnog zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht, heeft de gemeenteraad van Langedijk tot zijn (gewijzigd) verzoek besloten om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Het werk moet uiterlijk in 2015 gerealiseerd zijn. Daarmee wordt voldaan aan het voor de beoordeling van de urgentie van de verzochte onteigening door Ons gehanteerde maximale tijdvak van vijf jaar na de datum van dit besluit, waarbinnen een aanvang moet zijn gemaakt met de werken.

Zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, zijn bij Ons de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- 1) H.C.N. Streng bij brief van 11 december 2012 namens D.O.G.M. Onroerend Goed Maatschappij BV, hierna te noemen reclamante 1;
- 2) mr. G.J.I.M. Seelen bij brief van 14 december 2012 namens T.C. Dekker en J. Hoogschagen, hierna te noemen reclamanten 2;
- 3) mr. O.H. Minjon bij brief van 14 december 2012 namens K.G. Booij, hierna te noemen reclamant 3.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet, zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben reclamanten op 8 januari 2013 gebruik gemaakt tijdens een hoorzitting in het gemeentehuis te Zuid-Scharwoude.

Reclamante 1 is eigenares van het perceel, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummer 159 (grondplannummer 5). De zienswijze is ondertekend door H.C.N. Streng van Streng B.V. Agrarisch Onroerend Goed en J.G.A. Heus, directeur van D.O.G.M. Onroerend goed Maatschappij BV. H.C.N. Streng is bij volmacht aangewezen om namens D.O.G.M. ondermeer een zienswijze in te dienen.

Reclamante 1 brengt in haar zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Er is geen sprake geweest van minnelijk overleg over reële waardes. Behalve één bieding zijn er geen onderhandelingen gevoerd. Hierdoor kan niet tot onteigening worden overgegaan.
2. DOGM is in staat en bereid over te gaan tot zelfrealisatie, waartoe meerdere keren meerdere plannen zijn ingediend. Daardoor kan niet tot onteigening worden overgegaan.
3. DOGM wil ten aanzien van zelfrealisatie of minnelijk overleg met de gemeente trachten tot overeenstemming te komen.

De zienswijze van reclamante 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Wat de gevoerde minnelijke onderhandelingen betreft, merken Wij in het algemeen op dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden eerst door minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruik gemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór het verzoek



aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen, is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en dat op het moment van het verzoek voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de gewenste eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kunnen Wij tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de door Ons overgelegde stukken en uit het door Onze Minister ingestelde onderzoek is gebleken dat er met reclamante overleg is geweest. Uit het "logboek grondverwerving" in het onteigeningsdossier blijkt dat de onderhandelingen in 2010 zijn begonnen. Aan reclamante zijn in 2011 mondeling biedingen gedaan. Per e-mail van 14 februari 2011 heeft de gemeente reclamante herinnerd aan de geboden biedprijs voor haar grond. Op 6 april 2011 is daarover een gesprek geweest op het gemeentehuis. Bij brief van 29 juni 2011 heeft de gemeente reclamante een schriftelijk aanbod gedaan met een reactietermijn tot 15 juli 2011. In de weken voor het verzoekbesluit van 12 juli 2011 is het de gemeente na telefonisch overleg duidelijk geworden dat het bod niet zou worden aanvaard. Bij brief van 14 juli 2011 heeft reclamante de gemeente medegedeeld de bieding van 29 juni 2011 te laag te vinden. Wij constateren dat er tussen partijen een groot verschil van inzicht bedraagt over de waarde van de grond. De standpunten van reclamante en gemeente hierover zijn in 2012 niet gewijzigd. Over en weer zijn weliswaar telefonisch gesprekken gevoerd maar die hebben vanwege het grote prijsverschil (in de orde van grootte van 250%) niets opgeleverd. Bij brief van 13 februari 2013 heeft de gemeente haar eerdere bieding per brief van 29 juni 2011, die door reclamante bij brief van 14 juli 2011 was afgewezen, nogmaals herhaald en gestand gedaan tot 1 maart 2013. Reclamante heeft het laatste bod wederom niet aanvaard.

Wij zijn, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de gemeente voldoende pogingen in het werk heeft gesteld om de te onteigenen onroerende zaken langs minnelijke weg in eigendom te verkrijgen.

Ad 2

Uit de aan Ons overgelegde stukken en uit het door Onze Minister ingestelde onderzoek is gebleken, dat reclamante de gemeente verzocht heeft om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen, zodat in het plangebied waterwoningen gebouwd kunnen worden. De gemeente heeft het verzoek van reclamante daartoe afgewezen. Reclamante heeft bij de hiervoor al genoemde brief van 14 juli 2011 de gemeente ook te kennen gegeven dat indien geen overeenstemming wordt bereikt over verkoop dan wel ontwikkeling van een 'bouwclaim' zij een beroep zal doen op zelfrealisatie ter afwijking van onteigening. Nu reclamante beoogt een aantal waterwoningen te realiseren in afwijking van de bestemmingen "Water" en "Groen", kan hier, zo merken Wij op, geen sprake zijn van zelfrealisatie van deze bestemmingen.

Ad 3

Hiervoor hebben Wij onder ad 1 en 2 aangegeven dat er een aanzienlijk verschil bestaat tussen partijen inzake de schadeloosstelling. Voorts beoogt reclamante met haar beroep op zelfrealisatie een vorm van uitvoering (waterwoningen) die in strijd is met het bestemmingsplan. Ook indien reclamante met zelfrealisatie slechts de realisering van de bestemmingen "Water" en "Groen" zou bedoelen, kunnen Wij een beroep daarop niet toewijzen gezien de samenhang en het toekomstig openbaar karakter van het betrokken perceel als onderdeel van een groter natuurgebied.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 2 zijn eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummers 154 en 156 (grondplannummers 1 en 2).

Reclamanten 2 brengen in hun zienswijze naar voren dat de gemeente niet voldaan heeft aan artikel 17 van de onteigeningswet, op grond waarvan getracht moet worden om de te onteigenen zaken langs minnelijke weg te verwerven. Er is niet voldaan aan de plicht tot tenminste één schriftelijk aanbod. De gevoerde onderhandelingen hebben plaatsgevonden in het kader van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Aanbiedingen, gedaan in verband met voorkeursrecht kunnen niet worden aangemerkt worden als een aanbod tot schadeloosstelling ter voorkoming van een onteigening. Nu er ten onrechte geen schriftelijke aanbieding is gedaan, kan niet gezegd worden dat de onteigening noodzakelijk is.

De zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ten aanzien van het in de zienswijze naar voren gebrachte voorkeursrecht merken Wij op dat ingevolge artikel 9.4.4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening en artikel 9, derde lid, Wvg het



krachtens artikel 8 Wvg-oud vastgestelde raadsbesluit tot 3 januari 2010 gelijk is gesteld met een aanwijzingsbesluit, als bedoeld in artikel 5 van de Wvg. Daarna is het van rechtswege vervallen, omdat voor die dag geen bestemmingsplan is vastgesteld. Nadien is er dus geen sprake meer van een voorkeursrecht op de betrokken percelen van reclamanten 2. Dat wordt bevestigd door het zich bij de stukken bevindende kadastrale uittreksel met toestanddatum van 15 maart 2011, waarop geen vermelding meer staat van bedoeld voorkeursrecht.

Wat de gevoerde minnelijke onderhandelingen betreft, verwijzen Wij allereerst naar hetgeen hierover in het algemeen bij reclamante 1 is opgemerkt.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de aan Ons overgelegde stukken en uit het door Onze Minister ingestelde onderzoek is gebleken dat door of namens de gemeente met reclamanten 2 overleg is geweest. Uit het "logboek grondverwerving" in het onteigeningsdossier blijkt dat de onderhandelingen al in 2009 zijn geopend. Per brief van 13 juli 2009 heeft de gemeente een bod gedaan, dat door reclamante is afgewezen. In oktober 2010 zijn er diverse gesprekken gevoerd tussen gemeente en reclamanten. De gemeente heeft mondeling op 9 november 2010 en op 1 februari 2011 een bieding uitgebracht. Dit laatste bod is namens reclamanten per e-mail van 8 februari 2011 akkoord bevonden. Op 9 mei 2011 is namens de gemeente vervolgens een voorlopige koopovereenkomst aangeboden, dat door reclamanten uiteindelijk niet is ondertekend wegens het vermoeden van realisatie van waterwoningen in het toekomstige natuurgebied. Dat is, zoals Wij eerder hebben overwogen, niet het geval vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. In november 2011 en in 2012 is het minnelijk overleg voortgezet. Regelmatig heeft de gemeente gepolst of er wijziging kwam in het afwijzend standpunt van reclamanten. Begin januari 2013 hebben de onderhandelaars van gemeente en reclamanten wederom met elkaar gesproken. Het eerder aangeboden bod is daarbij herhaald, verwijzend naar de eerder aangeboden overeenkomst uit 2011. Tenslotte heeft de gemeente op 13 februari 2013 schriftelijk een herhaald bod aan reclamanten uitgebracht, dat door reclamanten niet is aanvaard.

Ten aanzien van de opmerking van reclamanten dat de gevoerde onderhandelingen hebben plaatsgevonden in het kader van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en dat aanbiddingen, gedaan in verband met het voorkeursrecht niet kunnen worden aangemerkt als een aanbod tot schadeloosstelling ter voorkoming van een onteigening oordelen Wij als volgt. Het voorkeursrecht gold van 13 juni 2007 tot 3 januari 2010. In dat kader is in 2009 door Kwantes makelaardij een onderhandeling gevoerd; de concrete bieding van € 25, = per m² werd toen afgewezen.

In 2011 is door gemeentelijk verwerper Roest intensief onderhandeld met reclamanten, waarbij een contract werd afgewezen. De Wvg was op dat moment al 1.5 jaar van rechtswege vervallen. Reclamanten hadden dit vanaf 3 januari 2010 kunnen weten.

De onderhandelingen in 2011 hebben dus nooit plaatsgevonden onder de Wvg. Reclamanten hebben daar tijdens de periode van onderhandelingen ook nooit naar verwezen of een beroep op gedaan.

Het gevoerde minnelijk overleg met daarbij diverse biedingen (mondeling en schriftelijk) heeft niet geleid tot overeenstemming. Wij zijn, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de gemeente voldoende pogingen in het werk heeft gesteld om de te onteigenen onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen.

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

Reclamant 3 is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummer 162 (grondplannummer 6).

Reclamant 3 brengt in zijn zienswijze een twaalfstal punten naar voren die Wij als volgt samenvatten:

1. Er is sprake van één relatief grootschalige ruimtelijke ontwikkeling in de gemeenten Alkmaar en Langedijk in het gebied tussen Alkmaar en Sint Pancras, die alleen door de gemeentegrens in twee plannen is gesplitst.
2. Er is geen sprake van constructief overleg, want de biedprijs van de gemeente is niet gemotiveerd. Hierdoor is geen invulling gegeven aan de verplichting tot minnelijk overleg.
3. Er is sprake van één ruimtelijke ontwikkeling van woningbouw en daaraan aansluitend een vereiste natuurcompensatie. De onteigening dient dus ook ter realisering van woningbouw. Zodoende gaat het ontwerpbesluit uit van een onjuiste beoordelingsmaatstaf.
4. Een en ander behoort gevolgen te hebben voor de te betalen grondprijs, die dan mede moet worden gebaseerd op woningbouw.
5. Er is vanwege de huidige crisis geen waarborg dat de woningbouw op korte termijn wordt



geëffectueerd. Zodoende moet ernstig worden getwijfeld aan de noodzaak en urgentie van de onteigening.

De zienswijze van reclamant 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1 en 3.

Het voor "Water" en "Groen" bestemde perceel van reclamant, dat voorheen in gebruik was voor agrarische doeleinden, ligt geheel op het grondgebied van de gemeente Langedijk. Ter plaatse komt het beoogde waterlandschap. Het bestemmingsplan is de grondslag voor de onteigening. Reclamant is van mening dat er één ruimtelijke ontwikkeling is van woningbouw op het grondgebied van de gemeente Alkmaar en daaraan aansluitend de (vereiste) natuurcompensatie in de gemeente Langedijk. Ofschoon de gemeente Langedijk deze mening niet onderschrijft, heeft zij volgens eigen zeggen desondanks in de biedprijs aantoonbaar meer geboden dan alleen de agrarische marktwaarde. Wij constateren dat er sprake is van twee afzonderlijke bestemmingsplannen, die ieder voor zich afzonderlijk gerealiseerd zullen worden. De te realiseren bestemming op de onroerende zaak van reclamant is in het bestemmingsplan niet woningbouw maar "Water" en "Groen".

Hierover merken Wij ter verduidelijking nog het volgende op. Het bestemmingsplan Vroonermeer-Noord is als basis voor deze onteigening door de gemeente Langedijk vastgesteld. Er is planologisch sprake van een afgerond gebied, geheel binnen de gemeentegrenzen van Langedijk. Het staat dus in juridische zin geheel los van de nieuwe woonwijk op Alkmaars grondgebied. In de aanloop naar dit bestemmingsplan is er in het kader van bestuurlijk overleg wel sprake geweest van een gebundeld plan, maar dat spoor is losgelaten, waarna de gemeente Langedijk haar eigen bestemmingsplan heeft vastgesteld. Daarbij heeft zij vanzelfsprekend wel rekening gehouden met de samenhang tussen de te ontwikkelen woonwijk in het aangrenzende Alkmaar en het waterlandschap op haar eigen grondgebied. In de uitvoering is daarom gezocht naar synergie. Verder verwijzen Wij naar hetgeen hieronder ad 5 wordt opgemerkt.

Ad 2

Wat de gevoerde minnelijke onderhandelingen betreft, verwijzen Wij allereerst naar hetgeen hierover in het algemeen bij reclamante 1 is opgemerkt.

Wat betreft het minnelijk overleg zelf overwegen Wij in het bijzonder dat blijkt uit het logboek in het onteigeningsdossier de gemeente vanaf oktober 2010 met reclamant de onderhandelingen heeft gestart. De gesprekken zijn in 2011 voortgezet, wat geresulteerd heeft in een biedprijs van de gemeente per brief van 14 februari 2011. Bij brief van 29 juni 2011 is namens de gemeente een schriftelijk bod uitgebracht, dat reclamant echter heeft afgewezen in een telefoongesprek van 18 juli 2011. Hierbij overwegen Wij tevens naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State op dit punt en na nader onderzoek, dat in de weken voorafgaand aan het verzoekbesluit van 12 juli 2011 het de gemeente na enkele korte telefonische contacten met reclamant duidelijk was geworden dat het bod niet zou worden aanvaard en dat verder praten zonder verhoging van het gemeentelijk bod weinig zinvol was. Wij oordelen derhalve dat de gemeente in lijn hiermede mocht concluderen dat reclamant afwijzend zou reageren, ondanks het feit dat het verzoekbesluit is genomen enkele dagen voor het aflopen van de in de aanbiedingsbrief van 29 juni 2011 aan reclamant gegunde reactietermijn.

Vervolgens merken Wij op dat reclamant een aantal maanden later per brief van 9 augustus 2012 (wederom) aangeeft dat hij niet wil verkopen. Daarna is er wederom telefonisch overleg geweest op 13 november 2012 met reclamant en op 18 december 2012 en 2 januari 2013 met zijn adviseur. Tenslotte heeft de gemeente per brief van 13 februari 2013 reclamant een herhaald bod gedaan met een geldigheidsduur tot 1 maart 2013. Reclamant heeft dat bod niet aanvaard. Wij zijn daarom, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de gemeente voldoende pogingen in het werk heeft gesteld om de te onteigenen onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen.

Wat betreft de opmerking van reclamant 3 dat de biedprijs van de gemeente niet is gemotiveerd, overwegen Wij het volgende. Reclamant bezit een agrarisch perceel, dat een gebruikelijke marktwaarde van € 4, = tot ca 6, = per m² heeft. De geboden prijs van de gemeente is daarvan het 4-voudige, de vraagprijs van de eigenaar het 7-voudige. De eigenaar heeft zich in de gesprekken intensief ingespannen om zijn berekeningen uitvoerig te onderbouwen. Hij baseerde zich op historische aankopen en betaalde prijzen, die deels gronden betroffen met een toekomstige woonbestemming, waarbij nadrukkelijk gekeken is naar het te ontwikkelen aangrenzende woongebied in Alkmaar alsook naar deels speculatieve aankopen, die na later bleek in het watergebied vielen. Reclamant 3 heeft niet gevraagd om onderbouwing van de biedprijs van de gemeente. Hij is slechts uitgegaan van zijn eigen "middenprijs".



De gemeente heeft de rekenmethode van reclamant 3 meermaals met hem besproken en aangegeven dat zijn vraagprijs gebaseerd is op woningbouw en niet op watergebied. De gemeente heeft reclamant gewezen op haar ruime biedprijs ten opzichte van agrarische waarde, en de al aangekochte percelen in het watergebied tegen die biedprijs. Die biedprijs is ook aan reclamant 3 aangeboden. In zoverre zijn dus methoden van prijsvergelijking besproken, maar dan alleen als argumentatie op initiatief van de gemeente en niet op concreet verzoek van reclamant 3. Reclamant heeft geen onderbouwing gevraagd. Zoals Wij hiervoor al hebben aangegeven, heeft reclamant 3 de biedprijs van de gemeente telkenmale afgewezen.

Ad 4

Zoals Wij hiervoor hebben overwogen is de te realiseren bestemming op de onroerende zaak van reclamant volgens het bestemmingsplan niet woningbouw maar "Water" en "Groen". De aangeboden schadeloosstelling is daarop dan ook gebaseerd. Volgens de gemeente overtreft de geboden schadeloosstelling ruimschoots de gebruikelijke agrarische waarde. Met betrekking tot de hoogte van de schadeloosstelling overwegen Wij dat de hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling staan, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Ad 5

Wat betreft de twijfel van reclamant over de noodzaak en urgentie van de onteigening vanwege het feit dat door de economische crisis er onvoldoende waarborg bestaat dat de woningbouw in Alkmaar wordt geëffectueerd oordelen Wij als volgt. De synergie in uitvoering van de plangebieden in Alkmaar en Langedijk is zichtbaar in planning, fasering en financiële dekking. In dit kader is van belang dat er fasering is bepaald, waarbij zowel het bouwen van bouwphase 1 als het graven van de zuidelijke kant van de waterpartij als eerste aanvang zal nemen. De bouwphase 1 is gezien het woningtype (o.a. huurwoningen) verzekerd door de concrete bouwplannen van de betrokken corporaties. Binnen 1 jaar wordt bouwphase 1 ter hand genomen (ca 120 woningen) binnen 5 jaar bouwphase 2 (tot 260 woningen). Dit betreft echter niet gronden in Langedijk.

Voor uitvoering van het bestemmingsplan waarvoor onteigening is gevraagd het volgende. Binnen 1 jaar wordt de uitvoering ter hand genomen. Uitvoering in Langedijk betreft ontgravingswerk van grond in het gehele watergebied. De kosten daarvan zijn beperkt (ca. €150.000, = ex transport). De diepere zandontgraving is niet in dit maar later stadium. Deze kosten passen ruimschoots in het door de raad bepaalde budget voor Vroonermeer; ook is anderszins votering op basis van voorfinanciering uit de projectbegroting Vroonermeer mogelijk. Voor de totale projectbegroting is een krediet gefaciliteerd door de Bank Nederlandse Gemeenten. De geplande uitgraving is een eerste uitvoeringshandeling en het budget kan daarvoor worden aangewend. De verdere ontgraving op geplande diepte en de inrichting volgt in samenhang met de bouwfasen op het Alkmaarse deel.

De uitvoering van bestemmingsplannen betreffende de voorgenomen woningbouw in het aangrenzende gebied van Alkmaar, berust bij de betrokken projectontwikkelaars en de gemeente Alkmaar. Voor de realisering van het voorliggende bestemmingsplan Vroonermeer-Noord in Langedijk is dat verder niet relevant, omdat het geplande natuurgebied onafhankelijk van de aangrenzende woningbouw gerealiseerd zal worden. Daartoe heeft de gemeente Langedijk dan ook reeds 16 van de 20 benodigde percelen binnen het plangebied verworven. Om het werk te kunnen uitvoeren is verwerving door de gemeente van de vier thans nog te onteigenen percelen van groot belang.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamant 3 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 bezwaarlijk kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens aan de toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Langedijk de eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Langedijk tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, gedeeltelijk toewijzen.



BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 5 april 2013, nr. RWSCD BJV 2013/13501, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed;

Gelezen het besluit van de raad van Langedijk van 12 juli 2011;

Gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van Langedijk van 7 oktober 2011 en van 19 juli 2012;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 30 mei 2013 no. W14.13.0092/IV;

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 13 juni 2013, nr. RWS-2013/26366, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Afdeling BJV Publiekrecht.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Vroonermeer-Noord" van de gemeente Langedijk, ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangegeven op de grondtekening, die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Langedijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en voor zover die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat ingevolge artikel 25a van de Wet op de Raad van State met het aan de Afdeling advisering van de Raad van State voorgelegde ontwerpbesluit, het voornoemd advies en het nader rapport, in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden gezonden.

Wassenaar, 17 juni 2013

Willem-Alexander

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



Lijst van te onteigenen onroerende zaken
Onteigeningsplan Vroonermeer Noord
Verzoekende instantie: gemeente Langedijk

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente LANGEDIJK				Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van				
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	01	02	30	Bedrijvigheid (kas) Terrein (grasland)	01	02	30	K 154	T.C. Dekker te Hoogwoud
2	00	51	40	Terrein (akkerbouw)	00	51	40	K 156	Zie 1
5	02	33	40	Terrein (grasland)	02	33	40	K 159	DOGM Onroerendgoed Maatschappij BV te Breukelen
6	01	29	10	Terrein (akkerbouw)	01	29	10	K 162	K.G. Boij te Alkmaar

Behorende bij koninklijk besluit van 17 juni 2013, nr. 13.001223



Besluit van houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Langedijk krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Vroonermeer Noord)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Langedijk verzoekt Ons bij besluit van 12 juli 2011 om ten name van de gemeente Langedijk over te gaan tot aanwijzing van een tiental onroerende zaken ter onteigening in die gemeente.

Bij brief van 7 oktober 2011 hebben burgemeester en wethouders van Langedijk het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Met brief van 19 juli 2012 hebben burgemeester en wethouders van Langedijk te kennen gegeven wegens tussentijdse minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure met betrekking tot de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nrs. 157, 158, 163, 164, 165 en 234 (grondplannummers 3, 4, 7, 8, 9 en 10). In verband hiermee is ten aanzien van deze onroerende zaken de uniforme openbare voorbereidingsprocedure niet toegepast en zijn deze niet in dit aanwijzingsbesluit opgenomen

Planologische grondslag

De onroerende zaken waar het verzoek van de gemeente Langedijk nog betrekking op heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan "Vroonermeer-Noord" (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 30 november 2010 door de raad van de gemeente Langedijk vastgesteld. Tegen dit besluit is geen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waardoor het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden met ingang van 25 februari 2011.

De in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor de bestemmingen "Water" en "Groen".

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 en gegevens met ingang van 6 november 2012 tot en met 17 december 2012 in de gemeente Langedijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Langedijk van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 5 november 2012 openbaar kennis gegeven in Het Noordhollands Dagblad, editie Alkmaar en Het Gemeenteblad. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerpbesluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 5 november 2012, nr. 22095.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb het ontwerp koninklijk besluit toegezonden aan belanghebbenden en aan de verzoeker. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Tussen Alkmaar en Sint Pancras wordt een woongebied van 660 woningen met bijbehorende voorzieningen en een landschappelijke zone ontwikkeld. Het hele gebied is circa 56 hectare groot. Daarvan is circa 35 hectare gereserveerd voor woningbouw c.a. (op het grondgebied van de gemeente Alkmaar) en circa 21 hectare voor een landschappelijke zone (op het grondgebied van de gemeente Langedijk). Om het landelijke karakter van het dorp Sint Pancras te behouden wordt een vloeiende overgang gecreëerd tussen de stedelijke uitbreiding van Alkmaar en Sint Pancras. Aan de oostzijde van de Vronermeerweg wordt daarom een waterplas met bijbehorend groen gerealiseerd. De nieuwe waterpartij zal tevens een verbindende schakel gaan vormen van bestaande watergebieden, waardoor een ecologisch waardevol gebied zal ontstaan. De belangrijkste te realiseren functies zijn natuur, recreatie en waterberging. De landschappelijke zone krijgt een openbaar karakter en wordt toeganke-



lijk gemaakt voor fietsers en wandelaars. Naast oevers met recreatiemogelijkheden worden ook natuuroevers ingericht. In de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, alsmede door het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan "Vroonermeer Noord".

Om een tijdige realisatie van het bestemmingsplan "Vroonermeer-Noord, Gem. Langedijk" mogelijk te maken is het wenselijk om op korte termijn de beschikking te krijgen over de nog benodigde percelen c.q. perceelsgedeelten.

Met de (thans) nog resterende eigenaren van het in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken heeft de gemeente Langedijk tot nu toe tevergeefs overleg gevoerd om de eigendom minnelijk te kunnen verwerven. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn alsnog zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht, heeft de gemeenteraad van Langedijk tot zijn (gewijzigd) verzoek besloten om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Het werk moet uiterlijk in 2015 gerealiseerd zijn. Daarmee wordt voldaan aan het voor de beoordeling van de urgentie van de verzochte onteigening door Ons gehanteerde maximale tijdvak van vijf jaar na de datum van dit besluit, dat ziet op het tijdstip van de aanvang van de werken en werkzaamheden waarvoor om onteigening wordt verzocht.

Zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, zijn bij Ons de volgende zienswijzen naar voren gebracht:

- 1) H.C.N. Streng bij brief van 11 december 2012 namens D.O.G.M. Onroerend Goed Maatschappij BV, hierna te noemen reclamante 1;
- 2) mr. G.J.I.M. Seelen bij brief van 14 december 2012 namens T.C. Dekker en J. Hoogschagen, hierna te noemen reclamanten 2;
- 3) mr. O.H. Minjon bij brief van 14 december 2012 namens K.G. Booij, hierna te noemen reclamant 3.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben reclamanten op 8 januari 2013 gebruik gemaakt tijdens een hoorzitting in het gemeentehuis te Zuid-Scharwoude.

Reclamante 1 is eigenares van het perceel, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummer 159 (grondplannummer 5). De zienswijze is ondertekend door H.C.N. Streng van Streng B.V. Agrarisch Onroerend Goed en

J.G.A. Heus, directeur van D.O.G.M. Onroerend goed Maatschappij BV. H.C.N. Streng is bij volmacht aangewezen om namens D.O.G.M. ondermeer een zienswijze in te dienen.

Reclamante 1 brengt in haar zienswijze de volgende punten naar voren:

1. Er is geen sprake geweest van minnelijk overleg over reële waardes. Behalve één bieding zijn er geen onderhandelingen gevoerd. Hierdoor kan niet tot onteigening worden overgegaan.
2. DOGM is in staat en bereid over te gaan tot zelfrealisatie, waartoe meerdere keren meerdere plannen zijn ingediend. Daardoor kan niet tot onteigening worden overgegaan.
3. DOGM wil ten aanzien van zelfrealisatie of minnelijk overleg met de gemeente trachten tot overeenstemming te komen.

De zienswijze van reclamante 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1

Wat de gevoerde minnelijke onderhandelingen betreft, merken Wij in het algemeen op dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden eerst door minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruik gemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór het verzoek aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen, is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en dat op het moment van het verzoek voldoende aannemelijk is dat die



onderhandelingen voorlopig niet tot de gewenste eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kunnen Wij tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de door Ons overgelegde stukken en uit het door Onze Minister ingestelde onderzoek is gebleken dat er met reclamante overleg is geweest. Uit het "logboek grondverwerving" in het onteigeningsdossier blijkt dat de onderhandelingen in 2010 zijn begonnen. Aan reclamante zijn in 2011 mondeling biedingen gedaan. Per e-mail van 14 februari 2011 heeft de gemeente reclamante herinnerd aan de geboden biedprijs voor haar grond. Op 6 april 2011 is daarover een gesprek geweest op het gemeentehuis. Bij brief van 29 juni 2011 heeft de gemeente reclamante een schriftelijk aanbod gedaan met een reactietermijn tot 15 juli 2011. In de weken voor het verzoekbesluit van 12 juli 2011 is het de gemeente na telefonisch overleg duidelijk geworden dat het bod niet zou worden aanvaard. Bij brief van 14 juli 2011 heeft reclamante de gemeente medegedeeld de bieding van 29 juni 2011 te laag te vinden. Wij constateren dat er tussen partijen een groot verschil van inzicht bedraagt over de waarde van de grond. De standpunten van reclamante en gemeente hierover zijn in 2012 niet gewijzigd. Over en weer zijn weliswaar telefonisch gesprekken gevoerd maar die hebben vanwege het grote prijsverschil (in de orde van grootte van 250%) niets opgeleverd. Bij brief van 13 februari 2013 heeft de gemeente haar eerdere bieding per brief van 29 juni 2011, die door reclamante bij brief van 14 juli 2011 is afgewezen, nogmaals herhaald en gestand gedaan tot 1 maart 2013. Reclamante heeft het laatste bod wederom niet aanvaard.

Wij zijn daarom, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de gemeente voldoende pogingen in het werk heeft gesteld om de te onteigenen onroerende zaken langs minnelijke weg in eigendom te verkrijgen

Ad 2

Uit de aan Ons overgelegde stukken en uit het door Onze Minister ingestelde onderzoek is gebleken, dat er reclamante de gemeente verzocht heeft om het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen, zodat in het plangebied waterwoningen gebouwd kunnen worden. De gemeente heeft het verzoek van reclamante daartoe afgewezen. Reclamante heeft bij de hiervoor al genoemde brief van 14 juli 2011 de gemeente ook te kennen gegeven dat indien geen overeenstemming wordt bereikt over verkoop dan wel ontwikkeling van een 'bouwclaim' zij een beroep zal doen op zelfrealisatie ter afwending van onteigening. Nu reclamante beoogt een aantal waterwoningen te realiseren in afwijking van de bestemmingen "Water" en "Groen", kan hier, zo merken Wij op, geen sprake zijn van zelfrealisatie van waterwoningen.

Ad 3

Hiervoor hebben Wij onder ad 1 en 2 aangegeven dat er een aanzienlijk verschil bestaat tussen partijen inzake de schadeloosstelling. Voorts beoogt reclamante een andere vorm van zelfrealisatie (waterwoningen) dan blijkt uit het bestemmingsplan mogelijk is. Ook indien reclamante met zelfrealisatie slechts de realisering van de bestemmingen "Water" en "Groen" zou bedoelen, kunnen Wij een beroep daarop niet toewijzen gezien de samenhang en het toekomstig openbaar karakter van het betrokken perceel als onderdeel van een groter natuurgebied.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 2 zijn eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummers 154 en 156 (grondplannummers 1 en 2).

Reclamanten 2 brengen in hun zienswijze naar voren dat de gemeente niet voldaan heeft aan artikel 17 van de onteigeningswet, op grond waarvan getracht moet worden om de te onteigenen zaken langs minnelijke weg te verwerven. Er is niet voldaan aan de plicht tot tenminste één schriftelijk aanbod. De gevoerde onderhandelingen hebben plaatsgevonden in het kader van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Aanbiedingen, gedaan in verband met voorkeursrecht kunnen niet worden aangemerkt worden als een aanbod tot schadeloosstelling ter voorkoming van een onteigening. Nu er ten onrechte geen schriftelijke aanbieding is gedaan, kan niet gezegd worden dat de onteigening noodzakelijk is.

De zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ten aanzien van het in de zienswijze naar voren gebrachte voorkeursrecht merken Wij op dat het Overgangsrecht uit de Invoeringswet Wro (art 9.4.4) regelt dat het betrokken raadsbesluit ex art. 8 Wvg -oud van juli 2007 van rechtswege art 5 Wvg is geworden met een gelding tot 3 januari 2010. Alleen indien voor die datum een bestemmingsplan zou zijn vastgesteld, had het voorkeursrecht (kunnen) blijven bestaan. Dat was echter niet geval, waardoor het voorkeursrecht per 3 januari 2010



op grond van art 9 Wvg van rechtswege is vervallen. Nadien is er dus geen sprake meer een voorkeursrecht op de betrokken percelen van reclamanten 2. Dat wordt bevestigd door het zich bij de stukken bevindende kadastrale uittreksel met toestanddatum van 15 maart 2011, waarop geen vermelding meer staat van bedoeld voorkeursrecht.

Wat de gevoerde minnelijke onderhandelingen betreft, verwijzen Wij allereerst naar hetgeen hierover in het algemeen bij reclamante 1 is opgemerkt.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de aan Ons overgelegde stukken en uit het door Onze Minister ingestelde onderzoek is gebleken dat door of namens de gemeente met reclamanten 2 overleg is geweest. Uit het "logboek grondverwerving" in het onteigeningsdossier blijkt dat de onderhandelingen al in 2009 zijn geopend. Per brief van 13 juli 2009 heeft de gemeente een bod gedaan, dat door reclamante is afgewezen. In oktober 2010 zijn er diverse gesprekken gevoerd tussen gemeente en reclamanten. De gemeente heeft mondeling op 9 november 2010 en op 1 februari 2011 een bieding uitgebracht. Dit laatste bod is namens reclamanten per e-mail van 8 februari 2011 akkoord bevonden. Op 9 mei 2011 is namens de gemeente vervolgens een voorlopige koopovereenkomst aangeboden, dat door reclamanten uiteindelijk niet is ondertekend wegens het vermoeden van realisatie van waterwoningen in het toekomstige natuurgebied. Dat is, zoals Wij eerder hebben overwogen niet het geval vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan. In november 2011 en in 2012 is het minnelijk overleg voortgezet. Regelmatig heeft de gemeente gepolst of er wijzigingen kwam in het afwijzend standpunt van reclamanten. Begin januari 2013 hebben de onderhandelaars van gemeente en reclamanten wederom met elkaar gesproken. Het eerder aangeboden bod is daarbij herhaald, verwijzend naar de eerder aangeboden overeenkomst uit 2011. Tenslotte heeft de gemeente op 13 februari 2013 schriftelijk een herhaald bod aan reclamanten uitgebracht, dat door reclamanten niet is aanvaard.

Het gevoerde minnelijk overleg met daarbij diverse biedingen (mondeling en schriftelijk) heeft niet geleid tot overeenstemming. Wij zijn daarom, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de gemeente voldoende pogingen in het werk heeft gesteld om de te onteigenen onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen.

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

Reclamant 3 is eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Langedijk, sectie K, nummer 162 (grondplannummer 6).

Reclamant 3 brengt in zijn zienswijze een twaalfstal punten naar voren die Wij als volgt samenvatten:

1. Er is sprake van één relatief grootschalige ruimtelijke ontwikkeling in de gemeenten Alkmaar en Langedijk in het gebied tussen Alkmaar en Sint Pancras, die alleen door de gemeentegrens in twee plannen is gesplitst.
2. Er is geen sprake van constructief overleg, want de biedprijs van de gemeente is niet gemotiveerd. Hierdoor is geen invulling gegeven aan de verplichting tot minnelijk overleg.
3. Er is sprake van één ruimtelijke ontwikkeling van woningbouw en daaraan aansluitend vereiste natuurcompensatie. De onteigening dient dus ook ter realisering van woningbouw. Zodoende gaat het ontwerpbesluit uit van een onjuiste beoordelingsmaatstaf.
4. Een en ander behoort gevolgen te hebben voor te betalen grondprijs, die dan mede moet worden gebaseerd op woningbouw.
5. Er is vanwege de huidige crisis geen waarborg dat de woningbouw op korte termijn wordt geëffectueerd. Zodoende moet ernstig worden getwijfeld aan de noodzaak en urgentie van de onteigening.

De zienswijze van reclamant 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1 en 3.

Het voor "Water" en "Groen" bestemde perceel van reclamant, dat voorheen in gebruik was voor agrarische doeleinden, ligt geheel op het grondgebied van de gemeente Langedijk. Ter plaatse komt het beoogde waterlandschap. Het bestemmingsplan is de grondslag voor de onteigening. Reclamant is van mening dat er één ruimtelijke ontwikkeling is van woningbouw op het grondgebied van de gemeente Alkmaar en daaraan aansluitend de (vereiste) natuurcompensatie in de gemeente Langedijk. Ofschoon de gemeente Langedijk deze mening niet onderschrijft, heeft zij volgens eigen zeggen desondanks in de biedprijs aantoonbaar meer geboden dan alleen de agrarische marktwaarde. Wij constateren dat er sprake is van twee afzonderlijke bestemmingsplannen, die ieder voor zich afzonderlijk gerealiseerd zullen worden. De te realiseren bestemming op de onroerende zaak van reclamant is in het bestemmingsplan niet woningbouw maar "Water" en "Groen".



Ad 2

Wat de gevoerde minnelijke onderhandelingen betreft, verwijzen Wij allereerst naar hetgeen hierover in het algemeen bij reclamante 1 is opgemerkt.

In het bijzonder overwegen Wij dat blijkens het logboek in het onteigeningsdossier de gemeente vanaf oktober 2010 met reclamant de onderhandelingen heeft gestart. De gesprekken zijn in 2011 voortgezet, wat geresulteerd heeft in een biedprijs van de gemeente per brief van 14 februari 2011. Bij brief van 29 juni 2011 is namens de gemeente een schriftelijk bod uitgebracht, dat reclamant echter heeft afgewezen in een telefoongesprek van 18 juli 2011. Daarbij is ook aangegeven dat nader overleg weinig zin heeft indien de gemeente niet bereid is om tenminste een door hem genoemd bedrag m² te betalen. Op 8 juni 2012 en 18 juni 2012 zijn er met reclamant desondanks mondeling weer gesprekken gevoerd. Reclamant geeft per brief van 9 augustus 2012 aan dat hij niet wil verkopen. Daarna is er wederom telefonisch overleg geweest op 13 november 2012 met reclamant en op 18 december 2012 en 2 januari 2013 met zijn adviseur. Tenslotte heeft de gemeente per brief van 13 februari 2013 reclamant een herhaald bod gedaan met een geldigheidsduur tot 1 maart 2013. Reclamant heeft dat bod niet aanvaard. Wij zijn daarom, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de gemeente voldoende pogingen in het werk heeft gesteld om de te onteigenen onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen.

Ad 4

Zoals Wij hiervoor hebben overwogen is de te realiseren bestemming op de onroerende zaak van reclamant volgens het bestemmingsplan niet woningbouw maar "Water" en "Groen". De aangeboden schadeloosstelling is daarop dan ook gebaseerd. Volgens de gemeente overtreft de geboden schadeloosstelling ruimschoots de gebruikelijke agrarische waarde. Met betrekking tot de hoogte van de schadeloosstelling overwegen Wij dat de hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling staat, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Ad 5

De uitvoering van bestemmingsplannen betreffende de voorgenomen woningbouw in het aangrenzend gebied van Alkmaar, berust bij de betrokken projectontwikkelaars en de gemeente Alkmaar. Voor de realisering van het voorliggende bestemmingsplan Vroonermeer-Noord en Langedijk is dat verder niet relevant, omdat het geplande natuurgebied onafhankelijk van de aangrenzende woningbouw gerealiseerd zal worden. Daartoe heeft de gemeente Langedijk dan ook reeds 16 van de 20 benodigde percelen binnen het plangebied verworven. Om het werk te kunnen uitvoeren is verwerving door de gemeente de vier thans nog te onteigenen percelen van groot belang.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamant 3 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 bezwaarlijk kunnen worden gemist.

Ons is overigens niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Langedijk de eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Langedijk 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 Infrastructuur en Milieu van 5 april 2013, nr. RWSCD BJV 2013/13501, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed; Gelezen het besluit van de raad van Langedijk van 12 juli 2011; Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Langedijk van 7 oktober 2011, zoals aangevuld per brief van 19 juli 2012;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van..... 2013 no...../IV;



Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van2013, nr.... RWSCD BJV 2013/...., Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Vroonermeer-Noord" van de gemeente Langedijk, ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangegeven op de grondtekening, die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Langedijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst ter inzage heeft gelegen en voor zover die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden gezonden.

PM: publicatie-eis WRvS

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,



Lijst van te onteigenen onroerende zaken
Onteigeningsplan Vroonermere Noord
Verzoekende instantie: gemeente Langedijk

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente LANGEDIJK				Sectie en nr.	Ten name van
	Als	Ter grootte van	Als	Ter grootte van	Sectie en nr.	Ten name van			
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	01	02	30	Bedrijvigheid (kas) Terrein (grasland)	01	02	30	K 154	T.C. Dekker te Hoogwoud
2	00	51	40	Terrein (akkerbouw)	00	51	40	K 156	Zie 1
5	02	33	40	Terrein (grasland)	02	33	40	K 159	DOGM Onroerendgoed Maatschappij BV te Breukelen
6	01	29	10	Terrein (akkerbouw)	01	29	10	K 162	K.G. Boij te Alkmaar



Advies Raad van State

No.W14.13.0092/IV

's-Gravenhage, 30 mei 2013

Krachtens Koninklijke machtiging heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu met een schrijven van 5 april 2013, no.RWSCD BJV 2013/13500 bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt een voordracht met ontwerpbesluit, houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Langedijk krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Vroonermeer Noord).

1. Uit het dossier van het met reclamante 1 en reclamant 3 gevoerde minnelijke overleg valt af te leiden dat de gemeente Langedijk hun bij brief van 29 juni 2011 een bieding heeft gedaan, waarbij is verzocht om voor 15 juli, daarop volgend, te reageren. De gemeente heeft de Kroon echter al op 12 juli 2011 verzocht een onteigeningsbesluit te nemen. In het ontwerpbesluit wordt hierover bij de beoordeling van de zienswijze van reclamante 1 opgemerkt dat het de gemeente na telefonisch overleg in de weken voor 12 juli 2011 duidelijk was geworden dat het bod van 29 juni niet zou worden aanvaard. Naar het oordeel van de Afdeling hoefde daarom met het vaststellen van een verzoekbesluit ten aanzien van deze reclamante niet tot 15 juli 2011 te worden gewacht. Uit het ontwerpbesluit en het dossier kan niet worden opgemaakt dat de gemeente, voorafgaande aan haar verzoekbesluit, heeft onderzocht hoe reclamant 3 op de schriftelijke bieding van 29 juni 2011 zou reageren. Indien dat niet is gebeurd, mocht zij naar het oordeel van de Afdeling ten aanzien van deze eigenaar op 12 juli 2011 niet tot het onteigeningsverzoek besluiten, omdat op zijn reactie binnen de aan hem gegunde termijn moest worden gewacht om conclusies met betrekking tot de voortgang van het minnelijk overleg met hem te kunnen trekken. De Afdeling adviseert het ontwerpbesluit op dit punt aan te vullen en zo nodig de lijst van de te onteigenen percelen aan te passen.
2. Reclamanten 2 hebben in hun zienswijze onder meer opgemerkt dat voor het verzoekbesluit geen pogingen zijn ondernomen om hun gronden minnelijk te verwerven. Volgens hen is uitsluitend in het kader van de toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) met hen onderhandeld. In het ontwerpbesluit wordt naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze van reclamanten 2 opgemerkt dat het op de gronden van deze reclamanten gevestigde voorkeursrecht van de gemeente op 1 januari 2010 is vervallen. Daarmee wordt kennelijk bedoeld dat reclamanten 2 vanaf die datum anders hadden kunnen weten. De Afdeling is van oordeel dat in dit geval, waarin jarenlang in het Wvg-spoor met de gemeente is onderhandeld, uit het verder gevoerde overleg zelf had moeten blijken dat de gemeente het Wvg-spoor had verlaten. Zij adviseert in het ontwerpbesluit te vermelden wanneer reclamanten van die koerswijziging van de gemeente in het met hen gevoerde overleg weet hebben kunnen krijgen.
3. Indien de eerste opmerking van dit advies niet leidt tot afwijzing van het verzoek om onteigening, voor zover dat betrekking heeft op de gronden van reclamant 3, merkt de Afdeling over de behandeling van diens zienswijze in het ontwerpbesluit nog het volgende op.
 - a. In de overwegingen naar aanleiding van de onderdelen van de zienswijze van reclamant 3 die betrekking hebben op de samenhang tussen de woningbouw in Alkmaar en de natuurcompensatie op zijn gronden in Langedijk, zal alsnog rekenschap moeten worden gegeven van de planologische samenhang van de desbetreffende bestemmingen. Verder zal nog moeten worden gaan op de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid in de toelichting van het desbetreffende bestemmingsplan en de wijze waarop daarmee rekening is gehouden in de gemeentelijke besluitvorming over de financiering van het waterlandschap op de gronden die in het onteigeningsverzoek zijn begrepen. De Afdeling adviseert het ontwerpbesluit op deze punten aan te vullen.
 - b. In de overwegingen naar aanleiding van de zienswijze van reclamant 3 zal alsnog moeten worden gaan op zijn opmerking dat de gemeente haar bieding onvoldoende heeft gemotiveerd. Daarbij zal er rekenschap van moeten worden gegeven dat in het minnelijk overleg dat aan de onteigeningsprocedure vooraf gaat aan redelijke wensen op dit punt tegemoet moet worden gekomen. De Afdeling adviseert in het ontwerpbesluit te verduidelijken welke onderbouwing de gemeente bij haar biedingen heeft gegeven.
4. Voor redactionele kanttekeningen verwijst de Afdeling naar de bij het advies behorende bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging in dezen een besluit te nemen, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

*De vicepresident van de Raad van State,
J.P.H. Donner*



BIJLAGE BIJ HET ADVIES VAN DE AFDELING ADVISERING VAN DE RAAD VAN STATE BETREFFENDE NO.W14.13.0092/IV MET REDACTIONELE KANTTEKENINGEN DIE DE AFDELING IN OVERWEGING GEEFT

- Op blz. 2 het voorlaatste tekstblok schrappen.
- Op blz. 3 in de laatste zin van het tweede tekstblok de zinsnede “dat ziet op ... van de werken” vervangen door: waarbinnen een aanvang moet zijn gemaakt met de werken.
- Op blz. 4, achtste regel van onderen, “is afgewezen” vervangen door: was afgewezen. In de zesde regel van onderen “daarom” schrappen. Hetzelfde doen in de laatste regel met het woord “er”.
- Op blz. 5 in de laatste regel van het eerste tekstblok “waterwoningen” vervangen door: deze bestemmingen.
- Op blz. 5 in de eerste zin van het tweede tekstblok “een andere vorm van zelfrealisatie (waterwoningen) dan blijktens het bestemmingsplan mogelijk is” vervangen door: met haar beroep op zelfrealisatie een vorm van uitvoering (waterwoningen) die in strijd is met het bestemmingsplan.
- De eerste e zinnen van het laatste tekstblok op blz. 5 vervangen door: Ten aanzien van het in de zienswijze naar voren gebrachte voorkeursrecht merken Wij op dat volge artikel 9.4.4 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening en artikel 9, derde lid, Wvg het krachtens artikel 8 Wvg-oud vastgestelde raadsbesluit tot 3 januari 2010 gelijk is gesteld met een aanwijzingsbesluit, als bedoeld in artikel 5 van de Wvg. Daarna is het van rechtswege vervallen, omdat voor die dag geen bestemmingsplan is vastgesteld.
- Op blz. 6, tweede tekstblok, zevende regel van onderen, “wijzigingen” vervangen door: wijziging. Op dezelfde blz. in de tweede regel van het derde tekstblok “daarom” schrappen.



Nader rapport

Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Directie Communicatie, Personeel en recht, Afdeling BJV Publiekrecht

Datum: 13 juni 2013
Nummer: RWS-2013/26366

Onderwerp

Nader rapport inzake het ontwerpbesluit houdende de aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Vroonermeer-Noord" van de gemeente Langedijk

div. bijlagen

Aan de Koning

Hierbij bied ik Uwe Majesteit aan het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 30 mei 2013, no. W14.13.0092/IV, inzake bovenvermeld ontwerpbesluit, houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening volge artikel 78 van de onteigeningswet ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Vroonermeer-Noord" van de gemeente Langedijk.

Tussen Alkmaar en Sint Pancras wordt een woongebied van 660 woningen met bijbehorende voorzieningen en een landschappelijke zone ontwikkeld. Om het landelijke karakter van het dorp Sint Pancras te behouden wordt een vloeiende overgang gecreëerd tussen de stedelijke uitbreiding van Alkmaar en Sint Pancras. Aan de oostzijde van de Vronermeerweg wordt daarom een waterplas met bijbehorend groen gerealiseerd. De nieuwe waterpartij zal tevens een verbindende schakel gaan vormen van bestaande watergebieden, waardoor een ecologisch waardevol gebied zal ontstaan. De belangrijkste te realiseren functies zijn natuur, recreatie en waterberging. De landschappelijke zone krijgt een openbaar karakter en wordt toegankelijk gemaakt voor fietsers en wandelaars. Naast oevers met recreatiemogelijkheden worden ook natuuroevers richt.

De Afdeling geeft U in overweging een besluit te nemen nadat rekening is gehouden met enkele inhoudelijke opmerkingen aangaande minnelijk overleg, de Wet voorkeursrecht gemeenten, de planologische samenhang van diverse bestemmingen alsmede de motivering van een bieding.

Aangaande het minnelijk overleg bij reclamant 3 vraagt de Afdeling zich af of de raad wel tot zijn verzoekbesluit van 12 juli 2011 kon besluiten gezien het feit dat aan reclamant 3 bij brief van 29 juni 2011 een bod is uitgebracht met een gegunde termijn tot 15 juli 2011. Heeft de gemeente onderzocht hoe reclamant 3 op die bieding zou reageren?

Naar aanleiding van het advies heb ik het dossier nader onderzocht. Daaruit is gebleken dat reclamant hoe dan ook het schriftelijk bod van de gemeente van 29 juni 2011 niet zou hebben aanvaard. In de weken voorafgaand aan het verzoekbesluit van 12 juli 2011 zijn er nog enkele telefonische contacten geweest tussen partijen, die allen er toe strekten dat reclamant verder overleg niet zinvol achtte zolang de gemeente niet tot een ander bod zou komen. Om die reden heeft de raad dan ook tot haar verzoek kunnen besluiten, net zoals dat overigens ook het geval is bij reclamante 1, waarbij dezelfde problematiek speelde.

Voorts merk ik op dat de Afdeling van oordeel is dat bij reclamanten 2, waarin jarenlang in het Wvg-spoor met de gemeente is onderhandeld, uit het verder gevoerde overleg had moeten blijken dat de gemeente het Wvg-spoor had verlaten. Wanneer hadden reclamanten van die koerswijziging in het overleg met de gemeente kunnen weten?

Naar aanleiding van het advies heb ik het dossier nader onderzocht. Daaruit is naar voren gekomen dat het voorkeursrecht gold van 13 juni 2007 tot 3 januari 2010. In dat kader zijn in 2009 door partijen onderhandelingen gevoerd. Een concrete bieding uit die tijd van € 25, = per m² vonden reclamanten 2 toen te laag. In 2011 kwamen partijen na intensieve onderhandelingen tot een voorlopig koopcontract, dat nadien echter door reclamanten niet is ondertekend, omdat zij meenden in een later stadium tot een hogere schadeloosstelling te kunnen komen. Op dat moment was de Wvg al 1.5 jaar van rechtswege vervallen. Reclamanten wisten dit of hebben dit tenminste kunnen weten vanaf 3 januari 2010, de datum dat de Wvg verliep. De onderhandelingen nadien zijn derhalve ook niet meer gevoerd in het kader van de Wvg en reclamanten hebben daar in 2010 en 2011 tot aan het verzoekbesluit ook niet meer naar verwezen. Vanaf 2010 is er dus sprake van een koerswijziging in de onderhandelingen.

De Afdeling adviseert het ontwerpbesluit bij reclamant 3 aan te vullen op de punten aangaande de



planologische samenhang van diverse bestemmingen en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in relatie tot het aangrenzende woongebied in Alkmaar. Het ontwerpbesluit heb ik op deze punten aangevuld. Kort samengevat heb ik daarbij aangegeven dat het bestemmingsplan Vroonermeer-Noord, op basis waarvan wordt onteigend, een planologisch gezien afgerond gebied betreft, geheel binnen de gemeentegrenzen van Langedijk. Vanzelfsprekend houden beide gemeenten rekening met de samenhang tussen de te ontwikkelen woonwijk in Alkmaar en het waterlandschap in Langedijk. Dat wordt zichtbaar bij de uitvoering in planning, fasering en financiële dekking. De gemeente Langedijk begint uiterlijk in 2014 met ontgravingswerkzaamheden voor het watergebied. De benodigde kosten passen ruimschoots in het door de raad vastgestelde budget voor het Vroonermeer. Voor de totale projectbegroting is een krediet gefaciliteerd door de Bank Nederlandse Gemeenten. De afronding en inrichting van het watergebied volgt globaal ook de bouwfasen op het Alkmaarse deel.

De Afdeling verzoekt tenslotte om in het ontwerpbesluit te verduidelijken welke onderbouwing de gemeente heeft gegeven aan het bod bij reclamant 3. Naar aanleiding van het advies heb ik het dossier nader onderzocht. Daaruit blijkt dat de geboden prijs van de gemeente aan reclamant voor zijn agrarische grond het 4-voudige bedraagt van de bestaande marktprijs. De eigenaar vraagt evenwel het 7-voudige, hetgeen hij heeft getracht te onderbouwen. Hij baseert zich daarbij op enerzijds aankopen uit het verleden en anderzijds op (speculatieve) aankopen van gronden met een toekomstige woonbestemming. De gemeente heeft de rekenmethode van reclamant 3 meermalen met hem besproken en aangegeven dat zijn vraagprijs ten onrechte is gebaseerd is op woningbouw en niet op het watergebied, waarvoor zijn grond nodig is. Partijen hebben dus samen methoden van prijsvergelijking besproken. Daarbij heeft de gemeente haar ruime biedprijs – een veelvoud van de gangbare agrarische waarde – aan reclamant onderbouwd en uiteengezet.

Zowel de inhoudelijke opmerkingen als de redactionele kanttekeningen van de Afdeling zijn in het ontwerpbesluit verwerkt.

Ik moge U hierbij het ontwerpbesluit doen toekomen en U verzoeken overeenkomstig dit ontwerp te besluiten.

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus*