

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

**tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente
Waddinxveen krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan
Triangel plan 5).**

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 de gemeente Waddinxveen (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 23 januari 2019 verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Triangel plan 5. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Triangel en het uitwerkingsplan Triangel plan 5.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen hebben bij brief van 16 april 2019, kenmerk Z/19/029706-65746, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Triangel, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 24 september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Waddinxveen en is vanaf 26 mei 2009 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken is de bestemming uit te werken woongebied toegekend.

Burgemeester en wethouders van Waddinxveen hebben op 12 september 2018 kennis gegeven van de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkingsplan Triangel plan 5, verder te noemen: het uitwerkingsplan. In het ontwerp uitwerkingsplan is de globale bestemming uit te werken woongebied uit het bestemmingsplan nader uitgewerkt.

Aan de onroerende zaken zijn in het uitwerkingsplan de onderscheiden bestemmingen Verkeer en Woongebied toegekend.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft ter inzage gelegen en er is een zienswijze ingediend. Omdat het ontwerp uitwerkingsplan 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.

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 10 oktober 2019 tot en met 20 november 2019 in de gemeente Waddinxveen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Waddinxveen van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 9 oktober 2019 openbaar kennis gegeven in Hart van Holland.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister, thans de Minister voor Milieu en Wonen) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 9 oktober 2019, nr. 54286.

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

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een nieuwbouwlocatie gelegen tussen de Beijerincklaan/Tweede Bloksweg, de spoorlijn Gouda/Alphen en de A12, genaamd Park Triangel. Naast circa 2.700 nieuwbouwwoningen, ontsluitingswegen, groen en water zullen tevens voorzieningen worden gerealiseerd voor onderwijs en gezondheidszorg. Park Triangel is onderverdeeld in verschillende deelgebieden, die gefaseerd mogelijk worden gemaakt. Het uitwerkingsplan, waarop het onteigeningsplan Triangel plan 5 ziet, maakt de ontwikkeling mogelijk van deelgebied F.

Deelgebied F bevindt zich aan de westzijde van Park Triangel, langs de Tweede Bloksweg en nabij het nieuw aangelegde centrale park. In dit deelgebied worden circa 170 woningen mogelijk gemaakt. Op de te onteigenen gronden zijn dertien woningen voorzien. Drie daarvan zijn vrijstaand en tien woningen zijn twee-aan-een. Deze woningen zijn met de voorzijde gericht op de Parklaan respectievelijk Polderlaan. De woningen aan de Parklaan hebben geen rechtstreekse ontsluiting op deze weg, maar worden achterom ontsloten.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het ontwerpuitwerkingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan en de projectietekening stedenbouwkundige verkaveling met nummer pr190730.

De gemeente heeft samen met Bouwfonds een gemeenschappelijke exploitatie maatschappij (GEM) opgericht voor de ontwikkeling van Park Triangel. Voor deze ontwikkeling is een gezamenlijke grondexploitatie vastgesteld en zijn kredieten gereserveerd waaruit de realisatie van de nieuwe woonwijk grotendeels wordt betaald.

Hiermee is de financieel-economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van Park Triangel verzekerd.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Waddinxveen 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 de gemeente Waddinxveen 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 Park Triangel al in ontwikkeling is. Vanaf 2011 zijn volgens planning de deelplannen A, B1A/B en E1 ontwikkeld. In 2018 zijn de deelplannen D, E3 en C1/C2 in aanbouw genomen en wordt gewerkt aan de ontwikkeling van deelplan E2 en F. Voor deelplan G1/G2 is de planvorming gereed en ook daar wordt momenteel ontwikkeld. De werkzaamheden voor ontwikkeling van deelplan F zijn reeds begin 2018 aangevangen. De gronden in het plangebied zijn voorbelast. Nadat de gronden bouwrijp worden gemaakt, kan de bouw van de eerste woningen in dit deelplan naar verwachting in de tweede helft van 2020 starten. Met de werkzaamheden op de in de onteigening betrokken onroerende zaken wordt zo gauw mogelijk na verwerving gestart. Hiermee 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. de heer P. Preeker en mevrouw M.L. Roskam, eigenaren van de onroerende zaken met grondplannummers 1 en 2, verder te noemen: reclamanten 1.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 26 november 2019 te Waddinxveen te houden hoorzitting. Reclamanten 1 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

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

De zienswijze van reclamanten 1

1.1

Reclamanten menen dat er voor een ander plan onteigend wordt dan voor het plan dat aan de procedure op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) ten grondslag heeft gelegen en op grond waarvan het minnelijk overleg is gevoerd. In de zakelijke beschrijving staat dat het onteigeningsplan waarvoor de gemeente wil onteigenen voorziet in de bouw van dertien woningen.,. In de Wvg-procedure (2016-2017) en de daarop volgende onderhandelingen is volgens reclamanten echter altijd uitgegaan van de bouw van elf woningen. Zij verwijzen tevens naar een e-mail van verzoeker van 15 mei 2018. Reclamanten zijn van mening dat de realisatie van meer woningen substantiële invloed heeft op de waarde van de grond. Dat betekent dat er nooit een concreet correct bod is gedaan.

Ad 1.1

Wij overwegen als volgt. Thans is de administratieve onteigeningsprocedure op grond van de onteigeningswet aan de orde. In deze procedure worden onroerende zaken wel of niet ter onteigening aangewezen. In de door reclamanten genoemde procedure op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten, art. 13 Wvg, wordt aan de rechtbank gevraagd de waarde van de betreffende onroerende zaken te bepalen. De door reclamanten genoemde e-mail van 15 mei 2018 betreft laatstgenoemde procedure en gaat in op de door de rechtbankdeskundigen bepaalde exploitatiebijdrage. Wij overwegen dat de procedure art. 13 Wvg een andere procedure betreft met andere uitgangspunten dan de administratieve onteigeningsprocedure die nu aan de orde is. In voorliggende administratieve onteigeningsprocedure liggen het bestemmingsplan Triangel en het ontwerp-uitwerkingsplan Triangel Plan 5 ten grondslag. Op grond van deze plannen en tevens zoals Wij hierboven onder het kopje "noodzaak en urgentie" hebben uiteen gezet, zullen op de in de onteigening betrokken onroerende zaken van reclamantendertien woningen worden gerealiseerd.

Met betrekking tot het minnelijk overleg merken Wij op, aan de hand van het logboek en overgelegde stukken, dat verzoeker en reclamanten in ieder geval sinds 2015 met elkaar in gesprek zijn ten aanzien van verwerving van de onroerende zaken van reclamanten voor de realisatie van het bestemmingsplan. Verzoeker heeft daarbij op 13 oktober 2015 (herhaald op 20 april 2016) een bieding gedaan. Vervolgens is verder overleg gevoerd, mede ten aanzien van een concept-exploitatieovereenkomst (e-mails van 17 juni 2016 en 13 juli 2016). Op 12 september 2016 is aan reclamanten een bod gedaan ingevolge de Wvg. Vervolgens is op 21 december 2017 door de rechtbank de waarde van de onroerende zaken bepaald. Deze waardebepaling is door verzoeker als uitgangspunt genomen in de daarop volgende onderhandelingen en biedingen. Het ontwerp-uitwerkingsplan waarin de te realiseren dertien woningen zijn vermeld, is op 10 oktober 2018 ter inzage gelegd. Verzoeker heeft reclamanten op 12 september 2018 een bod gedaan voor de in de onteigening begrepen onroerende zaken ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan én het ontwerp-uitwerkingsplan. Aan reclamanten is daarbij een concept verbeelding van het ontwerp-uitwerkingsplan toegezonden. Vervolgens heeft verzoeker aan reclamanten ten behoeve van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan op 17 oktober 2018 mondeling een hernieuwd bod gedaan welke op 23 oktober 2018 door reclamanten niet is aanvaard. Op 12 april 2019 is door verzoeker aan reclamanten een aangepast bod ten opzichte van het bod van 12 september 2018 gedaan.

Wij overwegen naar aanleiding van bovenstaande dat het minnelijk overleg tot aan september 2018 is gevoerd voor verwerving van de onroerende zaken van reclamanten ten behoeve van het bestemmingsplan. Na de totstandkoming van het ontwerp-uitwerkingsplan is het minnelijk overleg tevens gevoerd voor verwerving van de onroerende zaken ten behoeve van de realisatie van dat plan. Wij kunnen Ons niet vinden in de stelling van reclamanten dat voor een ander plan wordt onteigend dan het plan waarover het minnelijk overleg is gevoerd.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten met betrekking tot de waarde van de onroerende zaken en uitgebrachte biedingen overwegen Wij dat deze zienswijze financieel van aard is. In dit verband merken Wij op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Voorts verwijzen Wij naar hetgeen hierboven is overwogen ten aanzien van het minnelijk overleg.

1.2

Reclamanten zijn van mening dat het plan niet duidelijk is. Zij verwijzen hierbij naar de tekening in de zakelijke beschrijving. Daarnaast is volgens reclamanten het plan niet uitvoerbaar vanwege het ontbreken van een ontsluiting. Zij menen dat de weg dat op het perceel van reclamanten is geprojecteerd aan de noordkant dood loopt. Aan de westkant sluit de weg aan op een in het uitwerkingsplan bestemd woongebied. Binnen die bestemming zijn slechts erftoegangswegen toegestaan. Bovendien staat in de zakelijke beschrijving dat binnen 50 meter aan weerszijden van de weg een aansluiting op het omliggende wegennet wordt gerealiseerd. Dat is volgens reclamanten niet mogelijk.

Ad 1.2

Wij overwegen dat de door reclamanten genoemde tekening een overzicht betreft van de stedenbouwkundige plannen met daarop geprojecteerd de kas van reclamanten. In dezelfde zakelijke beschrijving wordt onder 4.2 gewezen naar de stedenbouwkundige verkaveling voor Triangel Plan 5 en wordt uitleg gegeven over wat er op de te onteigenen onroerende zaken van reclamanten gerealiseerd gaat worden. De verkaveling is onderdeel van het ter inzage gelegde onteigeningsplan. Wij kunnen de mening van reclamanten niet volgen dat het plan onduidelijk is. Naar Ons oordeel heeft verzoeker zijn wijze van planuitvoering voldoende inzichtelijk heeft gemaakt.

Ten aanzien van de ontsluiting van de te realiseren woningen overwegen Wij als volgt. Verzoeker heeft in zijn reactie op de zienswijze van reclamanten aangegeven

dat de verkeersbestemming tot aan de onroerende zaken van reclamanten loopt. Een doorgaande weg is volgens verzoeker niet nodig aangezien de ontsluiting slechts dertien woningen betreft. Wij merken verder op dat de ontsluiting van de woningen verder begrensd is door het plangebied van het uitwerkingsplan. Uit de zakelijke beschrijving blijkt dat de ontsluiting, buiten het plangebied, doorloopt en aantakt op bestaande en nieuw aan te leggen infrastructuur.

1.3

Volgens reclamanten ontbreekt de urgentie. Het ontwerp uitwerkingsplan zou in het eerste kwartaal van 2019 worden vastgesteld. Dat is nog niet gebeurd.

Ad 1.3

Wij overwegen hierover dat aan het urgentievereiste in het algemeen is voldaan, indien verzoeker binnen vijf jaar na de datum van het besluit tot aanwijzing ter onteigening een begin maakt met de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden waarvoor onteigend is. In dit verband verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierboven onder het kopje "Noodzaak en urgentie" hebben gesteld. Naar Ons oordeel blijkt hieruit dat de het werk binnen de door Ons gehanteerde termijn van vijf jaar na de datum van dit besluit zal starten. De urgentie van de onteigening is daarmee in beginsel gegeven.

1.4

Er is niet serieus onderhandeld met reclamanten. Tijdens de Wvg-procedure en de daarop volgende onderhandelingen heeft de gemeente relevante transactiecijfers achter de hand gehouden. Zo is een naburig perceel op basis van grondruil aangekocht voor € 145,00 per m². In de optiek van reclamanten is daarom geen sprake geweest van serieuze onderhandelingen. De gemeente gaat in haar e-mail van 15 mei 2018 uit van een inbrengwaarde van € 77,85 m² terwijl zij ondertussen grond heeft aangekocht voor € 145,00 per m². Reclamanten melden dat zij in het verleden ook grondruil hebben voorgesteld, dat was volgens de gemeente niet mogelijk terwijl zij daarmee wel bij anderen instemmen.

Ad 1.4

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Voorts verwijzen Wij ten aanzien van de schadeloosstelling en het minnelijk overleg naar hetgeen Wij hebben overwogen bij Ad 1.1.

In aanvulling daarop overwegen Wij in het bijzonder dat op de onroerende zaken van reclamanten een kas staat met voormalige stookruimten (achterterrein) en een woning met bijbehoren (voorterrein). De woning en bijbehoren zijn niet in het onteigeningsverzoek opgenomen. Tussen verzoeker en reclamanten hebben diverse overleggen plaatsgevonden, zo zijn er gesprekken gevoerd op 17 april 2018, 18 juli 2018 en 10 oktober 2018. Daarnaast zijn er, zoals Wij eerder hebben overwogen, door verzoeker diverse biedingen uitgebracht aan reclamanten.

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

Uit de hoorzitting is gebleken dat er in het verleden wel gesproken is over grondruil. Het is echter niet duidelijk over welke onroerende zaken en ruilgronden destijds is gesproken. Uit de overgelegde stukken en het logboek (vanaf medio 2015) blijkt niet dat grondruil als een serieuze optie is genoemd, niet door verzoeker, noch door reclamanten.

Gezien bovenstaande kunnen Wij Ons niet vinden in de stelling van reclamanten dat verzoeker in het minnelijk overleg niet serieus met reclamanten heeft onderhandeld.

1.5

Reclamanten betogen dat de begrenzing van de nieuwbouw in strijd is met gemaakte afspraken. In het verleden hebben reclamanten met de gemeente afgesproken dat 2000 m² van de onroerende zaken van reclamanten buiten de begrenzing van de nieuwbouw zou blijven. De gemeente houdt geen rekening met deze afspraak.

Ad 1.5

Wij overwegen hierbij als volgt. Reclamanten hebben tijdens de hoorzitting hun zienswijze nader toegelicht. Op dezelfde dag van de hoorzitting hebben reclamanten Ons een verslag doen toekomen van een gesprek tussen reclamanten, verzoeker en de ontwikkelaar van Park Triangel gedateerd 9 maart 2011. Vervolgens hebben zij Ons een tekening nagezonden gedateerd 30 maart 2011. Verzoeker heeft nadien, op 8 januari 2020, op Ons verzoek gereageerd op de door reclamanten nagezonden

stukken. Wij constateren uit het verslag van 9 maart 2011 dat de 2000 m2 waar reclamanten in hun zienswijze op doelen, betrekking heeft op het voorterrein van de onroerende zaken van reclamanten. Uit de reactie van verzoeker maken Wij op dat deze oppervlakte volgt uit de Visie Inpassing Tweede Bloksweg en Tuinbouwweg van 5 januari 2011 waarin ontwikkelingsruimte wordt geboden voor de realisatie van nieuwbouwwoningen. Conform die visie hadden reclamanten destijds de mogelijkheid om een extra woning te realiseren op het voorterrein van hun onroerende zaken. Volgens verzoeker zijn uit het overleg van 9 maart 2011 geen concrete afspraken voortgekomen, evenmin hebben reclamanten aan de ontwikkeling van de genoemde 2000 m2 invulling gegeven. Verzoeker meldt voorts dat de grenzen in bovengenoemde visie indicatief waren en dat deze niet leidend is geweest voor het uitwerkingsplan dat mede ten grondslag ligt aan het onteigeningsverzoek.

1.6

Volgens reclamanten ontbreekt er een exploitatieplan. Hoewel de gemeente aangeeft dat deze niet van toepassing is, volgt uit hoofdstuk 8 van de toelichting bij het uitwerkingsplan dat een exploitatieplan in procedure is. Volgens reclamanten is dat exploitatieplan ingetrokken. In hun zienswijze bij het uitwerkingsplan vragen reclamanten aan verzoeker om een exploitatieplan op te stellen.

Verder geven reclamanten aan dat de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en Bouwfonds ontbreekt. Deze is naar de mening van reclamanten relevant en had aan de onteigeningsstukken toegevoegd moeten worden, de afspraken daarin hebben namelijk betrekking op de onroerende zaken van reclamanten. Inzage in deze overeenkomst is dan ook noodzakelijk. Daarnaast vragen reclamanten zich af hoe de financiële uitvoerbaarheid is verzekerd aangezien er geen exploitatieplan is. De verordening waarnaar de gemeente verwijst is van voor de tijd dat de GEM is opgericht. In het kostenverhaal wordt in de verordening geen rekening gehouden met actuele inbrengwaardes.

Ad 1.6

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen Wij dat het exploitatieplan en de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan niet ter beoordeling staan in de administratieve onteigeningsprocedure. Zienswijzen daarover konden in de voor deze plannen geldende procedures ingebracht worden. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Evenwel overwegen Wij dat verzoeker heeft medegedeeld een ontwerp bestemmingsplan en ontwerp exploitatieplan voor te bereiden. In verband met de afschaffing van de actualiseringsplicht bestemmingsplannen en beheerverordeningen op 18 april 2018, heeft verzoeker deze procedures gestaakt. Als gevolg hiervan is tevens de procedure voor de totstandkoming van een exploitatieplan beëindigd.

Voorts overwegen Wij met betrekking tot de samenwerkingsovereenkomst tussen verzoeker en Bouwfonds dat verzoeker heeft medegedeeld dat deze overeenkomst vertrouwelijk is. De overeenkomst maakt daarom geen deel uit van het onteigeningsplan.

1.7

Reclamanten hebben inmiddels een koopovereenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Het contract zal binnenkort worden ondertekend. Reclamanten melden dat deze ontwikkelaar tot zelfrealisatie in staat is, de noodzaak voor onteigening ontbreekt daarmee.

Ad 1.7

Wij overwegen allereerst dat toekomstige eigenaren van de onroerende zaken van reclamanten geen belanghebbenden zijn in deze administratieve onteigeningsprocedure. Voorts overwegen Wij dat zolang de juridische levering van de onroerende zaken nog niet heeft plaatsgevonden, reclamanten op grond van de onteigeningswet rechthebbenden zijn van de onroerende zaken. Derhalve blijft de aanwijzing ter onteigening van de onroerende zaken van reclamanten voor de realisatie van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Waddinxveen 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 Waddinxveen 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 Milieu en Wonen van 27 januari 2020, nr. RWS-2020/1807, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Waddinxveen van 23 januari 2019;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen van 16 april 2019, kenmerk Z/19/029706-65746;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze Minister voor Milieu en Wonen van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Triangel en het uitwerkingsplan Triangel plan 5 van de gemeente Waddinxveen ten name van die gemeente ter onteigening aan

te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Waddinxveen 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 uitwerkingsplan 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 uitwerkingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Optioneel: standaard publicatie

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

Of

Optioneel: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

Onze Minister voor Milieu en Wonen is belast met de uitvoering van dit besluit dat ingevolge artikel 26 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 zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN,