

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

**Besluit van**

**tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Koggenland krachtens artikel 78 van de onteigeningswet. Onteigeningsplan Spierdijk – Woningbouwplan Spierland (langzaamverkeersverbinding).**

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 Koggenland (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 29 juni 2020, nummer ZK20001235 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Spierdijk – Woningbouwplan Spierland (langzaamverkeersverbinding). De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Spierdijk - Woningbouwplan Spierland.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland hebben bij brief van 30 juni 2020, zaaknummer ZK20001235 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

*Planologische grondslag*

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Spierdijk - Woningbouwplan Spierland, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Koggenland en is vanaf 1 april 2020 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer en Water toegekend.

*Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf vrijdag 9 oktober 2020 tot en met donderdag 19 november 2020 in de gemeente Koggenland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegd.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Koggenland van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op donderdag 8 oktober 2020 openbaar kennis gegeven in het Koggenieuws (onderdeel van De Kogge).

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van donderdag 8 oktober 2020, nr. 50332.

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

## **Overwegingen**

### *Noodzaak en urgentie*

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de woonbuurt Spierland, aan de oostzijde van de kern Spierdijk in de gemeente Koggenland. In totaal zullen er gefaseerd 82 woningen/kavels worden gerealiseerd. Tevens wordt een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd voor voetgangers en fietsers. Deze verbinding wordt aangelegd vanaf het pleintje voor de kerk langs het bestaande bowlingcentrum naar Spierdijk. Voor de ontsluiting van autoverkeer zal een route buitenom Spierland worden gerealiseerd. De langzaamverkeersverbinding zal tevens als calamiteitenroute dienen als de route buitenom niet mogelijk is.

Op de in de onteigening betrokken onroerende zaak wordt een gedeelte van de langzaamverkeersverbinding aangelegd en een gedeelte van een waterloop.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door het stedenbouwkundig plan, lucht- en overzichtsfoto's en de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

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

De verzoeker heeft met de eigenaar overleg gevoerd om deze onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft 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 Koggenland tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In de eerste fase van het plan zullen circa 45 woningen/kavels worden gerealiseerd, met de uitgifte daarvan is inmiddels al begonnen. Ook is met het bouwrijp maken van het plangebied een aanvang gemaakt. Naar verwachting kan, nadat het plangebied bouwrijp is, begonnen worden met de bouw van de eerste 21 woningen en kunnen deze half 2021 opgeleverd worden. De tweede fase staat gepland over circa 3 jaar. Verzoeker wenst over de in de onteigening verzochte onroerende zaak te beschikken om de realisatie van de langzaamverkeersverbinding ten tijde van de oplevering van de eerste woningen, half 2021 of zoveel eerder, te kunnen waarborgen.

Gezien bovenstaande 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 G.P.M. Duijn, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamant 1.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamant in de gelegenheid gesteld te worden gehoord op 3 december 2020. Reclamant met grondplannummer 1 en diens echtgenote hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt

### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen*

Wij hebben hetgeen reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

### *De zienswijze van reclamant 1*

#### 1.1

Onvoldoende minnelijk overleg; de onteigening is voorbarig ingezet.

Reclamant was aanvankelijk niet of beperkt beschikbaar voor onderhandeling en heeft geen medewerking verleend aan het eerste taxatierapport omdat de bestemmingsplanprocedure nog niet was doorlopen; reclamant had tegen het bestemmingsplan beroep ingediend waar nog geen uitspraak over was gedaan. Het was voor hem aldus onduidelijk wat de onteigening precies zou omvatten. Verzoeker heeft reclamant herhaaldelijk benaderd over de onteigening terwijl op dat moment het bestemmingsplan nog in procedure was. Na het onherroepelijk worden van het plan heeft reclamant zich opengesteld voor overleg. Reclamant vindt het kwalijk dat dit niet voldoende naar voren komt in het logboek en de bewijsstukken.

Het (eerste) taxatierapport is in opdracht van verzoeker op 24 mei 2019 opgesteld zonder de input en gegevens van reclamant, het rapport was daarom kwalitatief beperkt. In een, op initiatief van reclamant zelf, op 24 juni 2020 gehouden overleg heeft reclamant gewezen op fouten in het taxatierapport (vastgelegd in een e-mail van 26 juni 2020). Reclamant merkt op dat verzoeker op 1 juli 2020 per e-mail de fouten heeft erkend en aan zijn taxateur heeft voorgelegd. Er is afgesproken dat er een nieuwe taxatierapport zou komen. De taxateur van verzoeker wilde pas na de zomervakantie een afspraak maken met reclamant. Reclamant heeft daarna niets van de taxateur gehoord en heeft zelf, op 2 september 2020, contact gezocht. Op 18 september 2020 heeft de taxateur de onroerende zaak van reclamant opgenomen. Over en weer is vervolgens correspondentie gevoerd over de voor de taxatie benodigde stukken. Op 16 oktober 2020 heeft reclamant geïnformeerd naar de stand van zaken, maar daarop geen respons gekregen, ook heeft hij het nieuwe taxatierapport nog niet ontvangen.

Op het moment van het starten van de formele onteigeningsprocedure was het tweede en juiste taxatierapport nog niet afgerond. Reclamant meent dat de onteigeningsprocedure te voorbarig is ingezet. Omdat basale informatie ontbreekt is het

voor reclamant niet mogelijk geweest om zijn positie te bepalen. De conclusie dat het minnelijk overleg niet tot overeenstemming heeft geleid kan daarom niet worden getrokken.

#### Ad 1.1

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

In het bijzonder overwegen Wij dat reclamant en verzoeker sinds 2018 in gesprek zijn over de plannen van de gemeente om op een gedeelte van de onroerende zaak van reclamant een ontsluitingsweg (langzaamverkeersverbinding) te realiseren. Zo vond er in maart 2018 een oriënterend gesprek plaats en in november 2018 een vervolgesprek waar reclamant zijn bezwaren tegen de ligging van de voorgenomen ontsluitingsweg kenbaar heeft gemaakt. Verzoeker heeft daarop naar een passende oplossing gezocht. In een overleg op 24 januari 2019 met de zaakwaarnemer van reclamant heeft verzoeker een nieuw voorstel t.a.v. de ligging van de ontsluitingsweg gedaan waarbij de benodigde oppervlakte van de onroerende zaak van reclamant wordt beperkt tot circa 150 m<sup>2</sup>. Op 3 februari 2019 laat reclamant weten niet in te stemmen met het nieuwe voorstel. Op 14 maart 2019 kondigt verzoeker bij reclamant aan dat hij opdracht heeft gegeven voor taxatie. De taxateur koppelt op 4 april 2019 aan verzoeker terug dat reclamant geen medewerking verleent aan de taxatie. Op 25 juni 2019 stuurt verzoeker het taxatierapport aan reclamant. Voorts wordt over en weer correspondentie gevoerd omtrent de situering van de ontsluitingsweg, de maatvoering en de taxatie (op 17 september, 20 september, 4 oktober en 21 oktober 2019). Op 27 maart 2020 doet verzoeker schriftelijk een aanbod aan reclamant voor de verwerving van de betreffende onroerende zaak. Reclamant reageert op 21 april 2020 met de vraag om een gedetailleerde inrichtingstekening met maatvoering. Verzoeker herhaalt op 28 april 2020 per brief het reeds gedane bod en voegt daarbij luchtfoto's toe met maatvoering en een verkavelingstekening. Op 18 mei, 28 mei, 24 juni en 26 juni 2020 wordt door partijen nader gesproken en informatie uitgewisseld over de planuitvoering en het eerder uitgebrachte taxatierapport. Dit wordt na het verzoekbesluit van 29 juni 2020 voortgezet op 1 juli, 8 juli en 27 juli 2020. Op 18 september 2020 vindt er een nieuwe taxatie plaats met medewerking van reclamant. Het definitieve rapport wordt op 9 december 2020 naar reclamant

toegezonden. Naar aanleiding van het definitieve taxatierapport herhaalt verzoeker op 11 januari 2021 zijn aanbod. Het taxatierapport heeft niet geleid tot een aangepast aanbod.

Het vorenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Dit in aanmerking nemend was het naar Ons oordeel ten tijde van het onteigeningsverzoek niet aannemelijk dat met reclamant tot overeenstemming kon worden gekomen. Overigens staan de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling 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.

Het voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Ten aanzien van de opmerking van reclamant dat het logboek en de bewijsstukken onvoldoende aantonen wat de reden is geweest voor zijn terughoudendheid bij de onderhandelingen en de taxatie, merken Wij op dat het logboek alleen een beschrijving hoeft te geven van het verloop van het gevoerde minnelijk overleg met de daarbij behorende brieven, correspondentie en verslagen.

Met betrekking tot de zienswijze van reclamant dat de onteigeningsprocedure te vroeg is gestart, omdat de taxatie nog niet was afgerond, overwegen Wij als volgt. De onteigeningswet kent geen verplichting voor het (doen) opmaken van een taxatierapport of voor de status daarvan ten tijde van de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Evenmin kent de wet een verplichting voor verzoeker om te wachten met het voeren van het minnelijk overleg (of het doen van aanbiedingen) tot het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Voor het starten van de administratieve onteigeningsprocedure ten behoeve van de realisatie van ruimtelijke plannen, op grond van artikel 78 van de onteigeningswet, moet in beginsel het ruimtelijk plan zijn vastgesteld. Het bestemmingsplan is op 1 juli 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Koggenland, de onteigeningsprocedure is op 9 oktober 2020 aangevangen. Gezien vorenstaande kunnen Wij Ons niet vinden in de stelling van reclamant dat de administratieve onteigeningsprocedure voorbarig is ingezet.

## 1.2

Onteigening is te ruim bemeten. De onteigening betreft 142m<sup>2</sup> van de onroerende zaak van reclamant. Reclamant meent dat te veel onteigend wordt, naar zijn mening kan met minder grond worden volstaan. Volgens de grondtekening loopt de onteigening niet strak langs de bestaande perceelsgrens. Er worden aan beide kanten van de weg twee driehoeken meegenomen die naar zijn mening niet onteigend hoeven te worden. Hij vraagt zich af waarom de contouren van de weg niet gevolgd worden. Reclamant verwijst naar het rapport van Sweco, paragraaf "optimalisering verkeerveilige inrichting". Daar staan de driehoeken niet op. De noodzaak voor deze driehoeken is niet onderbouwd door de gemeente, niet in de stukken of tijdens de onderhandelingen. De onteigening van de driehoek aan de zuidoostzijde van de weg is voor reclamant niet

onoverkomelijk, maar wel de driehoek aan de zuidwestzijde van de weg. Reclamant meent dat hij met het verlies van het eigendom van deze driehoek de vrije doorgang van auto's en vrachtwagens van en naar de parkeerplaats bij de bowlingbaan niet meer kan waarborgen.

In de bestemmingsplanprocedure was aan de orde dat de toegang tot het perceel van reclamant voor de bevoorradende vrachtwagens van 12 meter lengte, gewaarborgd moest blijven. Hij begrijpt dat dit in deze procedure niet nog eens integraal aan de orde kan komen maar meent dat de noodzaak voor onteigening van betreffende driehoek wel onderbouwd dient te worden. Door realisatie van het bestemmingsplan (via onteigening) wordt feitelijk de toegang tot het bowlingscentrum wegbestemd.

Reclamant wijst erop dat in de bestemmingsplanprocedure is bepaald dat de toegangsweg een breedte behoudt van 4 meter. De gemeente onderschrijft dit ook. Met het ontwerpbesluit wordt dit teniet gedaan aangezien door onteigening van de betreffende driehoek de breedte van de toegangsweg aanmerkelijk wordt verminderd. Reclamant meent dat gezien deze gegevens de noodzaak voor onteigening van het hier bedoelde strook grond niet volgt uit het bestemmingsplan en ook niet uit andere stukken.

#### Ad 1.2

Wij verwijzen allereerst naar hetgeen Wij hebben overwogen ten aanzien van het verloop van het minnelijk overleg onder ad. 1.1. Voorts overwogen Wij ten aanzien van de communicatie tussen partijen inzake de planuitvoering en het benodigde grondbeslag als volgt. Naar aanleiding van het beroepschrift van reclamant tegen het ontwerp bestemmingsplan heeft verzoeker op 21 oktober 2019 reclamant nader geïnformeerd over de beoogde planuitvoering. Daarbij heeft verzoeker toegelicht dat op grond van de gekozen planuitvoering een veilige ontsluiting voor zowel de bezoekers van het bowlingcentrum, de bevoorrading aan het bowlingscentrum alsmede voor voetgangers en fietsers wordt gerealiseerd. Deze planuitvoering heeft verzoeker met zijn verweerschrift bij de behandeling van het beroep bij de Afdeling ingebracht. Op 27 maart 2020 wordt een aanbod gedaan voor het benodigde grondbeslag ten behoeve van de ontsluitingsweg (voet-, fietspad en calamiteitsontsluiting). Naar aanleiding van dit aanbod verzoekt reclamant op 21 april 2020 om een gedetailleerde tekening van de uitwerking van de ontsluitingsweg met bijbehorende maatvoering, alsmede om uitleg inzake de invulling van het parkeerterrein. Verzoeker doet reclamant op 28 april 2020 een 3-tal luchtfoto's met maatvoering toekomen en een verkavelingstekening. Reclamant laat op 18 mei 2020 weten dat de toegezonden tekeningen niet de tekeningen zijn behorend bij de optimalisatie uit het rapport Sweco welke bij de behandeling van het bestemmingsplan bij de Raad van State zijn ingebracht. Reclamant verzoekt om de maatvoering gebaseerd op de optimalisatie uit dat rapport. Bij brief van 28 mei 2020 licht verzoeker de voorgenomen inrichting van de ontsluitingsweg nader toe en de aanleiding voor het rapport van Sweco. Wij overwogen dat reclamant eerst tijdens een telefonisch overleg met verzoeker, heeft aangegeven vragen te hebben omtrent de onteigeningsgrens en benodigde oppervlakte. In haar reactie op de zienswijze op 30 november 2020 licht verzoeker nader toe dat de driehoeken, waarnaar reclamant in zijn zienswijze verwijst, nodig zijn voor de doorgang van het calamiteitenvervoer, te weten voor het kunnen manoeuvreren van voertuigen vanaf de langzaamverkeersverbinding naar de toegangsweg dan wel de openbare ruimte en andersom.

Ten aanzien van de breedte van de toegangsweg merken Wij op dat naar Ons oordeel noch uit de overgelegde stukken, noch uit de reactie van verzoeker op de zienswijze blijkt dat de breedte van de toegangsweg wordt verminderd. Verzoeker bevestigt in zijn reactie op de zienswijze dat de toegangsweg met de door verzoeker voorgestane wijze van inrichting gewaarborgd blijft. Hetgeen reclamant aanvoert geeft Ons derhalve geen aanleiding om anders te oordelen.

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

### **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan worden gemist.

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

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Koggenland tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 5 februari 2021, nr. RWS-2021/2991, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;  
gelezen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Koggenland van 29 juni 2020, nummer ZK20001235;  
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Koggenland van 30 juni 2020, zaaknummer ZK20001235;  
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no. W...../IV>;  
gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

### **Hebben Wij goedgevonden en verstaan:**

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

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,