

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 Weesp
krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan
Bloemendalerpolder II).**

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

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 Weesp (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 4 februari 2021, nummer Z.184778/D.150359, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Bloemendalerpolder II. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp.

Burgemeester en wethouders van Weesp hebben bij brief van 11 maart 2021, kenmerk Z.184774/D.157194, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Weesp hebben bij brief van 9 september 2021, kenmerk Z.184778/D.165837, de onteigeningsstukken aangevuld. Bij brief van eveneens 9 september 2021, kenmerk Z.184778/D.165838, hebben burgemeester en wethouders van Weesp Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met grondplannummer 30. Omdat de noodzaak van onteigening voor dit grondplannummer hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 11 juli 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van Weesp en is vanaf 21 juni 2017 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken is de onderscheiden bestemming Woongebied toegekend. Voorts zijn aan de onroerende zaken de onderscheiden dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 7 en Leiding-Riool 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 15 oktober 2021 tot en met 25 november 2021 in de gemeente Weesp en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Weesp van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 14 oktober 2021 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

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

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De Bloemendalerpolder is een landbouwgebied dat grotendeels bestaat uit cultuurlandschap met langgerekte kavels weidegrond. Het gebied wordt begrensd door de rijksweg A1 in het noorden, de Vecht in het oosten en het Amsterdam-Rijnkanaal in het westen. Aan de zuidkant loopt de spoorlijn tussen Hilversum en Amsterdam. De provincie Noord-Holland heeft de Bloemendalerpolder voor woningbouw en natuurontwikkeling aangewezen. De Bloemendalerpolder maakt deel uit van de Metropoolregio Amsterdam.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het zuidelijk deel van de Bloemendalerpolder gelegen in de gemeente Weesp. In dit bestemmingsplan liggen de onroerende zaken waar deze onteigening betrekking op heeft. Voor de ontwikkeling van het noordelijk deel van de Bloemendalerpolder is het bestemmingsplan Bloemendalerpolder voormalig grondgebied Muiden vastgesteld. Voor de realisering van dit plan hebben Wij eerder, namelijk bij besluit van 21 februari 2020, nr. 2020000382 (Staatscourant 7 april 2020, nr. 14288, onteigeningsplan Bloemendalerpolder) onroerende zaken ter onteigening aangewezen. De beide bestemmingsplannen maken de ontwikkeling mogelijk van de gehele Bloemendalerpolder tot woningbouwlocatie, groen- en recreatiegebied.

Twee derde van de Bloemendalerpolder wordt met groen en water ingericht, waarbij er ruimte is voor recreatie en natuurbeleving. Een derde wordt in een gordelvorm bebouwd met woningen en voorzieningen, waaronder een basisschool, horecavoorziening en een sportaccommodatie en buurtwinkels. Het verzoek ziet op een gedeelte van het bestemmingsplan. De in het verzoek betrokken en ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken liggen ten oosten van de Oude Papelaan te Weesp en zijn voorheen in gebruik geweest als volkstuincomplex. De onroerende zaken zijn nodig voor de realisering en aanleg van infrastructuur, tuinen, groen en plantsoenen.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan, het beeldkwaliteitsplan, landschapsontwikkelingsplan, exploitatieplannen en door de verkavelingstekeningen van 30 juni 2020.

Voor de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder is een samenwerkings- en uitvoeringsovereenkomst gesloten tussen de gemeenten Weesp en Muiden (thans de gemeente Gooische Meren), de provincie Noord-Holland, het waterschap Amstel, Gooi en Vecht, het Rijksvastgoedbedrijf en de GEM Bloemendalerpolder (vennootschap van marktpartijen). De GEM Bloemendalerpolder is verantwoordelijk voor de gebiedsexploitatie onder regie van de gemeente Weesp. Met de opbrengst van de woningbouw wordt de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder gefinancierd. De provincie Noord-Holland draagt bij aan de financiering van de landschapsontwikkeling/natuur. Voor de financiële uitvoering van het bestemmingsplan heeft de gemeente Weesp een exploitatieplan vastgesteld, dat op 21 juli 2017 onherroepelijk is geworden. Op 9 juli 2020 heeft de gemeente Weesp de 1ste herziening exploitatieplan Bloemendalerpolder vastgesteld. Deze herziening is nog niet onherroepelijk. Met de exploitatieplannen is de financieel-economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling van de Bloemendalerpolder verzekerd.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Weesp 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 Weesp 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 de Bloemendalerpolder al in ontwikkeling is. Er zijn en er worden woningen gebouwd en opgeleverd. Om hiermee door te kunnen gaan is het nodig dat het gebied verder wordt opgehoogd (voorbelaast) om zettingen en daarmee eventuele schade in de toekomst te beperken. Dit dient ook op de in het verzoek betrokken onroerende zaken te gebeuren. Gestreefd wordt naar de start van de werkzaamheden ten behoeve van de voorbelasting in het vierde kwartaal van 2021 op de onroerende zaken die beschikbaar zijn of in ieder geval zo spoedig mogelijk daarna wanneer onroerende zaken op een later moment beschikbaar komen. Na de zetting worden de onroerende zaken bouwrijp gemaakt en ingericht. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door de gezamenlijke grondeigenaren in het voormalig volkstuintencomplex Bloemendalerpolder. Deze grondeigenaren zijn:

1. de Erven S.L. Bart en M.G. Amor, eigenaren van de onroerende zaken met de grondplannummers 1 en 2;
2. C.G. van Ark, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 3;
3. M. Leijenaar, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 4;
4. R.C.P. Holling, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 5;
5. A.E. Floberg, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 6;
6. I.F. Heijna, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 7;
7. M.E. Heerschap Holding B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 8;
8. J.A. Wikkerink, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 9;
9. R. Roojers, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 10;
10. W. Knoeff, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 11;
11. A.S.J.H. Kusters en R.M.T.M. de Louw, eigenaren van de onroerende zaken met de grondplannummers 12 en 13;
12. Hainvastech B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 14;
13. Flowercamp B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 15;
14. C.L. Capel, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 17;
15. L.S. de Groot en C.T. Woltjer, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 18;
16. P. Spruijtenburg, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 19;
17. P.J.M. Esser, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 20;
18. J.J. Drop, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 21;
19. B. Visser, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 22;
20. A. van den Enden, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 23;
21. G.G. van Midden Beheer B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 24;
22. J.J. Westerink, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 25;
23. M.A.J. Heemskerk, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 26;
24. P.F.K. Jager, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 27;
25. M.T.J.M. Seesing, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 28;
26. A.H.J. Scheijvens, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 29;
27. M.W.F. Steijling, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 31;
28. J.P. Kwint, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 32;
29. J.C. Schwarz, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 33;
30. G. Kets, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 34;
31. F.A.M. Beekers, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 35, 43 en 44;
32. R. Dokter, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 36;
33. E.J.H. Kuitenbrouwer, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 37;
34. QVO Holding B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 38;
35. H.C.J. Slieker en R.C.J. Slieker, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 39;
36. A. Siewertsen, eigenaar van de onroerende zaak met het grondplannummer 40;
37. G.J. Kamperman, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 41;
38. B.C.M. Beekers, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 42;
39. P.G.M. Grootsholte, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 45.

De onder 1 tot en met 39 genoemde eigenaren zullen Wij hierna gezamenlijk aanduiden als reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 15 december 2021 gehouden digitale hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

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

De zienswijze van reclamanten.

1.1

Reclamanten menen dat de voorgenomen onteigening in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In een eerste brief aan reclamanten met datum 11 november 2019 stelt verzoeker dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en dat op grond van dat plan in de Bloemendalerpolder woningbouw en compenserend natuurgebied zal worden gerealiseerd. Om die reden wenst verzoeker de gronden van reclamanten (hierna ook de gronden) in eigendom te verkrijgen. Verzoeker merkt op dat de gronden binnen de rode zone liggen, wat betekent dat deze bijzonder geschikt zijn voor woningbouw. In reactie hierop laten reclamanten verzoeker bij brief van 14 mei 2020 weten dat zij de woningen op hun gronden zelf willen realiseren en dat zij hun plannen desnoods willen aanpassen aan de eisen van verzoeker. Reclamanten doen verzoeker vervolgens een visiedocument toekomen, waaruit blijkt dat zij de bereidheid en het vermogen hebben om tot zelfrealisatie van woningen over te gaan. Op 16 juni 2020 voeren reclamanten overleg met verzoeker en GEM Bloemendalerpolder (hierna GEM). Verzoeker en GEM reageren zeer terughoudend op de plannen van reclamanten. In een conceptverkaveling die tijdens dit overleg via verzoeker en GEM op tafel komt is op de gronden geen woningbouw maar groengebied ingetekend. In een andere verkavelingstekening die dan eveneens op tafel komt zijn echter wel woningen ingetekend. Voor reclamanten volgt hieruit dat woningbouw op hun gronden mogelijk is en dat de verkaveling nog niet definitief is. Om die reden verzoeken reclamanten verzoeker bij brief van 22 juni 2020 rekening te houden met hun belangen en hen te betrekken in de definitieve verkaveling. Op 10 juli 2020 ontvangen reclamanten bericht van verzoeker dat het definitieve verkavelingsplan is vastgesteld en dat aan de gronden van reclamanten een groenbestemming is toegekend, conform de wens van de GEM.

Reclamanten vinden het opvallend dat de definitieve verkaveling binnen twee weken na het overleg van 16 juni 2020 is vastgesteld en dat deze zonder nader overleg tot stand is gekomen. Voor reclamanten is onduidelijk waarom juist alleen hun gronden als groengebied zijn aangewezen. Zij begrijpen dat groenvoorzieningen gewenst zijn, maar met een andere ruimtelijke indeling kan wellicht een betere verdeling van groen over de woonwijk plaatsvinden waardoor een meer ruimtelijk effect wordt bereikt. Verder ontbreekt elke redelijke motivering voor de geschetste gang van zaken. Verzoeker stelt dat het definitieve verkavelingsplan past binnen de kaders van de gemeente Weesp en dat reclamanten geen deel uitmaken van de GEM, maar dit is geen dragende motivering. Sterker, het verkavelingsplan en de handelwijze van verzoeker en GEM doen vermoeden dat bewust een groenstrook op de gronden van reclamanten is ingetekend. Reclamanten menen dat verzoeker nooit serieus met hen over zelfrealisatie in gesprek heeft willen gaan. Het is steeds de bedoeling van verzoeker geweest het aan te laten komen op onteigening waarbij zelfrealisatie onmogelijk is. Dit blijkt ook uit het feit dat een van de

wethouders in de pers heeft gesteld dat men reclamanten wil "uitroken". De intentie tot de start van de onteigeningsprocedure stond ook al op papier voordat reclamanten en verzoeker voor de tweede keer overleg zouden voeren. Reclamanten wijzen op een brief van burgemeester en wethouders van Weesp van 16 november 2020, gericht aan de gemeenteraad in de aanloop naar de raadsvergadering. Daarin staat dat verzoeker nog geen onderbouwing van reclamanten heeft ontvangen omtrent het beroep op zelfrealisatie. Dat is vreemd, want reclamanten hadden eerder een visiedocument overgelegd en de bereidheid tot overleg daarover te kennen gegeven. Verzoeker had reclamanten daar ook voor uitgenodigd zonder een concrete datum te noemen. Terwijl een concrete uitnodiging uitbleef stuurde verzoeker dus wel op onteigening aan. Uiteindelijk ontvangen reclamanten, na meermaals aandringen van hun kant, op 15 december 2020 een e-mail met een uitnodiging om een datumprikker in te vullen voor het plannen van een overleg. Dit vond plaats op 6 januari 2021, maar toen waren de voorbereidingen voor de onteigening al in gang gezet.

Reclamanten zijn van mening dat de GEM onterecht en onrechtmatig is bevoordeeld. De GEM heeft het verkavelingsplan opgesteld terwijl reclamanten daar niet hun zienswijze op hebben kunnen geven. Op de gronden die reeds in bezit zijn van de GEM worden meer woningen ontwikkeld dan het geval zou zijn wanneer ook woningen op de gronden van reclamanten zouden worden gerealiseerd. Bovendien kan de GEM de gronden van reclamanten voor minder geld verkrijgen wanneer deze worden verkaveld als groen. Daarbij wringt dat nergens de noodzaak uit volgt om de gronden van reclamanten als groen in te tekenen. Voor reclamanten staat vast dat het verkavelingsplan met geen ander oogmerk tot stand is gekomen dan de onteigening van de gronden.

In de hoorzitting hebben reclamanten nog de aandacht gevestigd op het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, zaaknummer 20/00123, ECLI:NL:HR:2021:1778. Hoewel de casus niet helemaal vergelijkbaar is met de voorliggende, geeft deze volgens reclamanten wel een goed beeld van hoe verzoeker in dit geval had moeten handelen.

Ad 1.1

Gelet op bovenstaande spitst het geschil tussen partijen zich toe op de vraag of de gronden van reclamanten voor woningbouw zijn bestemd en, zo dat het geval is, of reclamanten die bestemming zelf kunnen realiseren. Wij zullen derhalve nagaan of woningbouw op de gronden is toegelaten en of het beroep van reclamanten op zelfrealisatie kan slagen. Hierbij merken Wij vooreerst in het algemeen met betrekking tot het beroep op zelfrealisatie op, dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft bereid en in staat te zijn om de aan zijn grond gegeven bestemming zelf te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is hangt af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van de gewenste vorm van planuitvoering. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan, de bijbehorende regels, de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan

en een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan (artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening) kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt. Andere mogelijke uitzonderingen kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij daarvoor onvoldoende grond bezit.

Het voorgaande in aanmerking nemend overwegen Wij naar aanleiding van de zienswijze van reclamanten in het bijzonder het volgende. Vastgesteld moet worden dat ten aanzien van de gronden van reclamanten enkele ruimtelijk relevante en onherroepelijke plannen gelden. Zoals eerder opgemerkt, zijn de gronden van reclamanten gelegen in het bestemmingsplan Bloemendalerpolder. Op grond van dit plan is aan de gronden de onderscheiden bestemming Woongebied toegekend. Artikel 14.1 van de regels bij het bestemmingsplan bepaalt dat de als zodanig aangewezen gronden bestemd zijn voor onder meer wonen. Verder zijn de als Woongebied aangewezen gronden bestemd voor onder meer de realisatie en instandhouding van minimaal 7 hectare structureel groen en voor water, groen- en speelvoorzieningen, pleinen, parkeervoorzieningen en zekere categorieën van wegen.

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat het een globaal plan betreft met zoveel mogelijk een directe bouwtitel. Door bepaalde delen meer gedetailleerd te bestemmen of door deelgebieden te voorzien van extra regels wordt gestuurd in de mate van flexibiliteit en worden kwaliteiten of belangen veiliggesteld. Verder worden daarvoor, aldus de toelichting, gelijktijdig een beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan opgesteld en vastgesteld. In het bestemmingsplan liggen de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige structuur vast, maar wordt flexibiliteit geboden ten aanzien van onder meer de situering van het type van de woningen en voorzieningen, ontsluitingswegen, groenvoorzieningen en wegen.

In overeenstemming hiermee heeft de gemeenteraad van Weesp tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder in zijn vergadering van 11 juli 2016 het Beeldkwaliteitsplan op Hoofdlijnen Wonen in een Nieuw buiten aan de Vecht en Landschapsontwikkelingsplan Bloemendalerpolder (hierna beeldkwaliteitsplan respectievelijk landschapsontwikkelingsplan) vastgesteld. Beide plannen hebben, samen met de overige onteigeningsstukken, voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Wij merken op dat, waar in het bestemmingsplan een globale bestemming (Woongebied) aan de gronden van reclamanten is toegekend met verschillende vormen van gebruik, uit de zojuist genoemde plannen concreter blijkt welke vorm van planuitvoering verzoeker voor ogen staat. Uit genoemde plannen blijkt naar Ons oordeel genoegzaam dat op de gronden van reclamanten geen woningbouw is voorzien. Zo wordt in het beeldkwaliteitsplan in hoofdstuk 1.3 een kaart met het Ruimtelijk Raamwerk gepresenteerd. Daarin liggen de gronden van reclamanten buiten de ingetekende woonvelden (in deze kaart wit gelaten). De gronden hebben in deze kaart een groene invulling gekregen. Dit is ook geval in de kaart op pagina 18 en in hoofdstuk 3.3 (Toelichting per thema,

pagina 38) van het beeldkwaliteitsplan. In genoemd hoofdstuk wordt een kaart gepresenteerd waarin onder meer de bouwvlakken zijn weergegeven. Daaruit blijkt dat op de gronden van reclamanten geen bouwvlak is geprojecteerd. De kaarten op de pagina's 52 en 54 laten eveneens een groene invulling zien op de gronden van reclamanten.

Uit het landschapsontwikkelingsplan komt hetzelfde beeld naar voren. Ook uit de in dit plan opgenomen kaarten blijkt dat op de gronden van reclamanten geen bebouwing is geprojecteerd, de gronden liggen buiten de woonvelden. Op pagina 9 van dit plan is de Plankaart landschapsontwikkelingsplan opgenomen. Hierin alsook in de kaart op pagina 12 hebben de gronden van reclamanten een groene invulling. In hoofdstuk 3 (Toelichting per thema, pagina 16) van het plan is dezelfde kaart met bouwvlakken opgenomen als waarop hiervoor al is gewezen bij het beeldkwaliteitsplan. Op pagina 30 van het landschapsontwikkelingsplan worden tot slot kaarten gepresenteerd waarin zowel de flexibiliteit van de grenzen van de woonvlekken zijn weergegeven alsook het strategisch groen en blauw met een minimale breedte van 50 meter. Uit deze laatste kaarten blijkt eveneens dat op de gronden van reclamanten geen woningbouw geprojecteerd is.

Gelet op bovenstaande kan naar Ons oordeel genoegzaam worden vastgesteld dat op de gronden van reclamanten geen woningbouw is voorzien. In dat licht moet naar Ons oordeel eveneens worden vastgesteld dat de door reclamanten voorgestane zelfrealisatie van woningen op hun gronden niet overeen komt met de aldaar door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering. Hetgeen reclamanten naar voren brengen over het verkavelingsplan zoals dat met de onteigeningsstukken ter inzage heeft gelegen leidt Ons niet tot een andere conclusie. Ook in dat plan, wat er verder ook zij van de wijze waarop dat tot stand is gekomen en vastgesteld, is op de gronden van reclamanten geen woningbouw geprojecteerd. En indien en voor zover Wij al zouden moeten oordelen dat het verkavelingsplan onjuist tot stand is gekomen, dan nog zou dat er, in aanmerking nemend het beeldkwaliteits- en landschapsontwikkelingsplan, niet toe kunnen leiden dat op de gronden alsnog woningbouw mogelijk wordt. Wij gaan dan ook verder voorbij aan hetgeen reclamanten over het verkavelingsplan opmerken. Wij achten het verkavelingsplan ook niet van doorslaggevende betekenis voor de grondslag van de onteigening, die grondslag ligt in hiervoor genoemde ruimtelijke en onherroepelijke plannen.

Uit de zienswijze en de toelichting in de hoorzitting blijkt dat reclamanten weliswaar erkennen dat groenvoorzieningen gewenst zijn, maar zij zijn van mening dat een betere verdeling van het groen over de woonwijk zou kunnen plaatsvinden. Hierover merken Wij op dat het, zoals hiervoor in het algemeen gesteld met betrekking tot het beroep op zelfrealisatie gesteld, aan de gemeente is om te bepalen welke vorm van planuitvoering zij in het publieke belang acht. Uit het bovenstaande blijkt dat verzoeker in genoemde plannen ten aanzien van de gronden van reclamanten heeft bepaald dat deze moeten worden ingericht als structureel groen (openbaar groen, wegen en tuinen), conform de toelichting bij het bestemmingsplan, en niet bestemd zijn voor woningbouw.

Voorts wijzen reclamanten op de brief van verzoeker van 11 november 2019. Hierin wordt een verkeerd bestemmingsplan genoemd en verder wordt daarin gesteld dat de gronden van reclamanten bijzonder geschikt zijn voor

woningbouw. Reclamanten menen dat zij uit de brief niet anders konden afleiden (en er gerechtvaardigd op mochten vertrouwen) dan dat verzoeker op hun gronden woningbouw voorziet.

Wij merken op dat verzoeker in de hoorzitting heeft toegegeven dat in de brief een verkeerd bestemmingsplan is genoemd. In latere brieven is daarentegen wel het juiste plan genoemd. Verder wordt in de brief van 11 november 2019 opgemerkt dat het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder met groene, rode en blauwe functies. Deze functies (zoneringen) zijn in een kaartje in de brief in kleur aangegeven. De zone waarin de gronden van reclamanten liggen is als een groot vlak, zonder nadere onderscheidingen, rood ingekleurd en deze kleur is onder het kaartje verklaard als "Zone rood: De grondwaarde van de grond buiten de geluidcontour, bijzonder geschikt voor woningbouw". Wij zijn van mening dat reclamanten alleen hieruit niet konden afleiden dat er specifiek op hun gronden woningbouw zou plaatsvinden. Het gestelde moet, zo heeft verzoeker overigens ook in de hoorzitting opgemerkt, worden gezien tegen de achtergrond en verklaring van de waardering van het gehele plangebied, zulks op basis van de zogeheten complexwaarde. Reclamanten hadden verder uit het feit dat er sprake is van één groot en rood ingekleurde vlak kunnen afleiden dat daarbinnen nog een nadere verdeling zou moeten plaatsvinden tussen de verschillende functies als woningbouw, infrastructuur en groen.

Hetgeen reclamanten naar voren brengen over (de wijze van totstandkoming van) het verkavelingsplan geeft Ons in het licht van hetgeen Wij hiervoor hebben opgemerkt over het beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan geen aanleiding om het verzoek om onteigening af te wijzen. Gelet op hetgeen uit deze plannen, die in 2016 met het bestemmingsplan zijn vastgesteld, naar voren komt met betrekking tot de gronden kunnen Wij reclamanten niet volgen in hun vermoeden dat verzoeker en GEM in het verkavelingsplan bewust een groenstrook op de gronden van reclamanten hebben ingetekend. Wat er verder ook zij van de wijze en het moment waarop het verkavelingsplan tot stand is gekomen, op grond van genoemde plannen stond voldoende vast dat op de gronden van reclamanten geen woningbouw voorzien is.

Reclamanten wijzen verder nog op het proces zoals dat is doorlopen in aanloop naar het verzoekbesluit. Duidelijk zou zijn dat verzoeker zou willen aansturen op onteigening, zoals ook zou blijken uit een uitspraak van de wethouder in de pers. Verzoeker nam zijn verzoekbesluit verder op basis van een onjuist beeld en op het moment dat reclamanten nog in afwachting waren van een uitnodiging tot overleg over zelfrealisatie.

Wij zien in hetgeen reclamanten hierover hebben aangevoerd geen reden om het verzoek om onteigening af te wijzen. Reclamanten wijzen op een brief van 16 november 2020 van burgemeester en wethouders van Weesp aan de gemeenteraad. Daarin zou zijn gesteld dat verzoeker nog geen onderbouwing van reclamanten heeft ontvangen ten aanzien van hun beroep op zelfrealisatie. Wij merken op, dat reclamanten kennelijk doelen op de brief die de namens verzoeker optredende grondverwerver op 16 november 2020 aan alle reclamanten heeft gezonden. Hierin wordt inderdaad gesteld dat nog geen onderbouwing van het beroep op zelfrealisatie is ontvangen. In de brief wordt verder een herhaald aanbod gedaan gericht op de aankoop van de gronden en

verzocht om aan te geven of het eerder uitgebrachte aanbod wordt aanvaard of van de hand wordt gewezen. Uit de overgelegde stukken blijkt dat het voorstel dat burgemeester en wethouders van Weesp aan de gemeenteraad tot het vaststellen van het verzoekbesluit dateert van 8 december 2020. Daarin wordt niet opgemerkt dat er nog geen onderbouwing van reclamanten ter zake van hun beroep op zelfrealisatie is ontvangen. Opgemerkt wordt dat het gevoerde minnelijk overleg met reclamanten niet tot overeenstemming heeft geleid en dat het beroep op zelfrealisatie dat een aantal reclamanten heeft gedaan is onderzocht maar niet past binnen de door de gemeente gewenste vorm van planuitvoering.

Reclamanten hebben in de hoorzitting gewezen op het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021, ECLI:NL:2021:1778. Zij hebben dit naar voren gebracht omdat zij van mening zijn dat het proces rond de vaststelling van het verkavelingsplan en rond hun beroep op zelfrealisatie niet juist is verlopen. Zoals wij hiervoor hebben opgemerkt, kan het beroep op zelfrealisatie naar Ons oordeel echter niet slagen. Voor het overige merken Wij op dat het genoemde arrest betrekking heeft op de verkoop van gronden door een overheidslichaam. In de onderhavige kwestie is de aankoop van gronden aan de orde waarvoor onder meer de regels op grond van de onteigeningswet en de daarop gebaseerde jurisprudentie gelden. Voor zover er sprake is van een beroep op zelfrealisatie geldt het kader zoals wij dat hiervoor als eerste hebben weergegeven en concluderen wij dat reclamanten niet aan de voorwaarden voor zelfrealisatie hebben voldaan. Zij wensen een andere vorm van planuitvoering dan verzoeker, zij hebben geen zelfrealisatieplan ingediend dat aan de vorm van planuitvoering van verzoeker beantwoordt en zij beschikken niet over voldoende aaneengesloten grond om de bestemming in die vorm te realiseren.

Alles overziende zien Wij evenmin aanleiding om te oordelen dat verzoeker zijn besluit in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur heeft genomen.

1.2

Reclamanten menen dat het verkavelingsplan van 30 juni 2020 in strijd is met het bestemmingsplan. Op grond van het bestemmingsplan geldt ruim 30 meter ten zuidwesten van de gronden van reclamanten de specifieke bouwaanduiding laan. In artikel 14.2.5 van de planregels is opgenomen dat ter plaatse van deze aanduiding een laan wordt gerealiseerd met een minimale afstandsmaat van 60 meter tussen de perceelsgrenzen van de woningen. Deze laan is ook in de verschillende ruimtelijke documenten terug te zien. Echter, de laan wordt niet conform het bestemmingsplan gerealiseerd wanneer uitvoering wordt gegeven aan het verkavelingsplan. Een meting die reclamanten hebben uitgevoerd en die zij in hun zienswijze toelichten bevestigt dit. Reclamanten komen zelf in hun meting uit op een afstand tussen de perceelsgrenzen in het verkavelingsplan van 47,5 meter. Om te kunnen voldoen aan het bestemmingsplan moet de laan volgens reclamanten breder worden gemaakt, wat uiteraard impact heeft op het verkavelingsplan. Daardoor is er minder ruimte voor woningen en de verdeling tussen groen en woningen moet daardoor ook worden heroverwogen. Gelet hierop kan het verkavelingsplan volgens reclamanten niet als basis dienen voor de onteigening.

Ad 1.2

Het gestelde ziet, zoals reclamanten zelf ook in hun zienswijze opmerken, op een strook die ruim 30 meter ten zuidwesten van hun gronden ligt. Wij zijn van

mening dat dit buiten het kader van de onderhavige onteigeningsprocedure valt. In deze procedure kunnen Wij, wat er verder ook van het gestelde zij, geen zelfstandige uitspraken doen over de eventuele strijdigheid van het verkavelingsplan met het geldende bestemmingsplan. Wij wijzen verder op hetgeen wij onder Ad 1.1 hebben opgemerkt over het beeldkwaliteitsplan en landschapsontwikkelingsplan. Het verkavelingsplan is naar Ons oordeel wat betreft de gronden van reclamanten in overeenstemming met deze plannen vastgesteld.

1.3

Volgens reclamanten ontbreekt de noodzaak tot onteigening nu zij zich gecommitteerd hebben aan de eisen van verzoeker voor het ontwikkelen van woningen in het gebied. Zij zijn ook in staat dat te doen en hebben al plannen gemaakt in samenwerking met een professionele ontwikkelpartij. De plannen zijn ook gedeeld met verzoeker door middel van een visiedocument. Op de plannen is verzoeker echter nooit inhoudelijk ingegaan.

Ad 1.3

Wij verwijzen naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 1.1. Zoals daaruit blijkt is er op de gronden van reclamanten geen woningbouw voorzien en slaagt het beroep van reclamanten op zelfrealisatie niet.

1.4

Reclamanten merken op dat verzoeker zich in het kader van de minnelijke verkrijging van hun gronden steeds gebaseerd heeft op een taxatie die op 19 december 2019 is uitgevoerd. Reclamanten hebben zelf een tegentaxatie laten uitvoeren en daaruit komt naar voren dat de gronden een hogere waarde vertegenwoordigen dan de waarde waartegen verzoeker de gronden wil verkrijgen. Zij wijzen erop dat verzoeker zelf kennelijk ook van mening is dat de gronden een hogere waarde vertegenwoordigen. Uit een taxatieverslag van de gemeente Amsterdam voor een perceel (in het kader van de onroerende zaakbelasting) volgt dat op waarde peildatum 1 januari 2019 aan een perceel in het voormalig volkstuinencomplex een waarde werd toegekend die bijna 25% hoger ligt dan de waarde die door verzoeker is geboden in het kader van de minnelijke verwerving. Hieruit volgt volgens reclamanten dat verzoeker nooit serieus een poging heeft gedaan om hun gronden minnelijk te verwerven. Volgens de betrokken wethouder is er ook nooit onderhandelingsruimte voor wat betreft de prijs van de grond geweest. Er kan dan ook evident niet worden gesproken van een redelijke pogingen tot minnelijke verwerving.

Ad 1.4

Dit onderdeel ziet op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Een dergelijke zienswijze kan niet leiden tot de afwijzing van het verzoek om onteigening. Wij merken 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.

Voor het overige merken Wij op dat Ons uit de overgelegde stukken is gebleken dat verzoeker reclamanten op een aantal momenten schriftelijke biedingen heeft gedaan. Hierover is overleg gevoerd maar dit heeft niet tot overeenstemming geleid, aangezien reclamanten hebben vastgehouden aan hun wens tot zelfrealisatie van woningen op hun gronden.

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

Overige overwegingen

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

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Weesp 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 Weesp 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 voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 14 februari 2021, nr. RWS-2022/4056, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen verzoek van de gemeenteraad van Weesp van 4 februari 2021, nummer Z.184778/D.150359;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Weesp van 11 maart 2021, kenmerk Z.184774/D.157194;
gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Weesp van 9 september 2021, kenmerk Z.184778/D.165837;
gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Weesp van 9 september 2021, kenmerk Z.184778/D.165838;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no. W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Bloemendalerpolder Weesp van de gemeente Weesp ten name van gemeente Weesp ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 78 van de

onteigeningswet in de gemeente Weesp en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

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

PM: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,