

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 Bergen (Limburg) krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan 'Energie landgoed Wells Meer')**

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 Bergen (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 13 juli 2021, zonder kenmerk verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan 'Energie landgoed Wells Meer'. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Energie landgoed Wells Meer'.

Burgemeester en wethouders van Bergen hebben bij brief van 7 september 2021, kenmerk 5058921 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij e-mailbericht van 20 januari 2022 heeft verzoeker de onteigeningsstukken geactualiseerd.

*Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Energie landgoed Wells Meer', verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 9 februari 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Bergen. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld. Omdat het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke coördinatie regeling (artikel 3.30 Wro) is vastgesteld, is artikel 3.36b, lid 1 onder a van de Wro van toepassing en kan de dagvaarding in de gerechtelijke procedure al geschieden zonder dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. De rechtbank doet in die procedure echter niet eerder uitspraak over de onteigening dan nadat het betreffende onderdeel van het bestemmingsplan onherroepelijk is.

In het bestemmingsplan zijn aan de betreffende onroerende zaken de enkelbestemmingen Energie landgoed en Natuur toegekend en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie middelhoog en Waarde - Archeologie hoog.

Op 25 april 2022 heeft de gemeenteraad van Bergen een herstelbesluit voor het bestemmingsplan genomen, hetgeen echter geen wijziging van de voor realisering van het bestemmingsplan benodigde onroerende zaken inhoudt. Evenmin veranderen

hierdoor de bestemmingen ten behoeve waarvan het onteigeningsverzoek is gedaan, en ook brengt het geen verandering teweeg in de voorgenomen wijze van planuitvoering.

#### *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 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 in de gemeente Bergen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Bergen van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 16 maart 2022 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

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

### **Overwegingen**

#### *Noodzaak en urgentie*

De gemeente Bergen heeft de ambitie om in 2030 als eerste gemeente in Limburg energieonafhankelijk te zijn. Om deze doelstelling te kunnen behalen, is een grootschalige opwekking van duurzame energie noodzakelijk. De gemeente heeft daarom besloten het Energielandgoed Wells Meer (hierna: Energielandgoed) te realiseren, een gebied waar het grootschalig opwekken van energie door middel van zonnepanelen en windturbines mogelijk is. Het Energielandgoed past binnen het Rijksbeleid, zoals blijkt uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Tevens wordt bij het Energielandgoed een bezoekerscentrum met parkeervoorzieningen gerealiseerd, waar recreatieve en educatieve voorzieningen zijn toegestaan in relatie met het Energielandgoed.

De in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken zijn in eigendom van de gemeente Bergen. Op deze gronden rust een pachtrecht van één rechthebbende. Verzoeker heeft Ons om onteigening van deze onroerende zaken verzocht met als doel om dit pachtrecht – als gevolg van de titel zuiverende werking van de onteigening – teniet te laten gaan.

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

De verzoeker heeft met de rechthebbende overleg gevoerd om de onroerende zaken minnelijk vrij van lasten en rechten in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft voornamelijk 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 minnelijke overeenstemming over beëindiging van de pacht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Bergen 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 werkzaamheden zullen worden uitgevoerd in verschillende fases. De start van de werkzaamheden, die onderdeel zijn van dit onteigeningsverzoek, staat gepland voor het derde kwartaal van 2022, mits de gronden tijdelijk pachtvrij ter beschikking kunnen komen. In ieder geval is afronding van alle werkzaamheden voorzien in het derde kwartaal van 2027. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

### *Zienswijzen*

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door:

1. Laarakker Landbouwgronden B.V, pachter van de grondplannummers 1 tot en met 30, verder te noemen: reclamante.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamante in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 12 mei 2022 te Bergen gehouden hoorzitting. Reclamante heeft hiervan gebruik gemaakt.

### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze*

Wij hebben hetgeen reclamante in haar zienswijze naar voren brengt, samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze gegeven.

#### *De zienswijze van reclamante.*

##### 1.1

Reclamante meent dat er geen sprake is van noodzaak. De te onteigenen percelen zijn reeds eigendom van de gemeente Bergen. De enige reden volgens reclamante dat er een onteigeningsverzoek gedaan is, is omdat reclamante pachter is van de betrokken percelen. Reclamante is van oordeel dat hiermee niet de juiste procedure wordt gevoerd omdat voor dit soort gevallen een pachtontbindingsprocedure de juiste weg is die bovendien met meer rechtswaarborgen is omkleed. De gemeente geeft in de zakelijke beschrijving aan dat zij op korte termijn over de gronden moet beschikken en dat daarom de onteigeningsprocedure nodig is. Bij een pachtontbindingsprocedure zou ze het risico lopen niet tijdig over de gronden te beschikken. Reclamante bestrijdt dit. Het is absoluut niet noodzakelijk om nu reeds te beschikken over de 209 hectare die reclamante pacht. Volgens de planning van de gemeente is in 2022 in de eerste fase slechts 1 hectare nodig, daaropvolgend, in de tweede fase, zijn in 2025/2026 103 hectare nodig en vervolgens in 2026 173 hectare. Er is tot 2025/2026 meer dan voldoende tijd voor verzoeker om een pachtontbindingsprocedure te volgen. Het plan van verzoeker omvat 276 hectare en pachter heeft 209 hectare in pacht, zodat verzoeker de "showcase" waarvoor op korte termijn 1 hectare nodig is op het onbelaste (niet verpachte) deel kan realiseren. Bovendien ontbreekt voor deze "showcase" een aansluiting op het netwerk en is niet bekend waar of op welk pachtperceel de showcase voorzien is. Niet juist is de aanname van verzoeker dat de pachtontbindingsprocedure zo lang gaat duren dat daarmee zij niet tijdig over de gronden zou kunnen beschikken. Verzoeker wenst pas eind 2025 een daadwerkelijke aanvang met de realisatie van het project te maken en dan over de gronden te beschikken.

#### Ad 1.1

Met betrekking tot de aangevoerde grond inzake de pachtontbindingsprocedure merken Wij op dat het verzoeker vrij staat om de procedure te volgen die zij het meest geschikt acht voor het tijdig kunnen realiseren van de bestemmingen. Zowel de onteigeningsprocedure als de pachtontbindingsprocedure zijn voor wat betreft de positie van de pachter met de nodige waarborgen omkleed. Onteigening leidt daarenboven, zo merken Wij op tot titelzuivering, hetgeen bij pachtontbinding niet het geval is.

Ten aanzien van de noodzaak om tijdig pachtvrij over de gronden te kunnen beschikken, overwegen Wij dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning. Deze planning blijkt uit de bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving en uit het gestelde tijdens de hoorzitting.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat het minnelijk overleg dat tussen verzoeker en reclamante gevoerd is, gericht is op het tijdig kunnen beschikken van de betreffende onroerende zaken, vrij van lasten en rechten.

Wij overwegen 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 eigendomsverrijging 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.

Verzoeker en reclamante zijn sinds maart 2020 in onderhandeling inzake de beëindiging van de pacht. Op 8 april 2020 wordt afgesproken dat zowel reclamante als verzoeker een onderbouwing van de schadeloosstelling zullen aanleveren. Op 22 april 2020 vraagt verzoeker aan reclamante naar haar onderbouwing, die toezegt deze binnen 2 à 3 weken te leveren. Verzoeker rappelleert op 22 april, 23 juli, 22 september en 18 december 2020. In een brief van 13 januari 2021 reageert de adviseur van reclamante op het rappel van verzoeker en stelt onder meer dat hij met reclamante zal overleggen of deze het minnelijk overleg wil vervolgen dan wel eerst de ontwikkelingen met betrekking tot het bestemmingsplan wenst af te wachten. Op 17 februari 2021 vindt een overleg plaats waarbij reclamante een toelichting geeft op haar bedrijfsvoering en aangeeft voorkeur te hebben voor reconstructie. Op 30 maart 2021 doet verzoeker een formele bieding waarin zowel een bieding in geld als op basis van

reconstructie gedaan wordt. Op 19 mei 2021 wordt de bieding door reclamante afgewezen.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat door verzoeker voldoende pogingen zijn ondernomen om de benodigde onroerende zaken tijdig vrij van lasten en rechten ter beschikking te krijgen. Op het moment van de start van de procedure stond voldoende vast dat nog niet met reclamante overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Het minnelijk overleg is na de start van de administratieve onteigeningsprocedure voortgezet. Op 13 september 2021 vindt een overleg plaats over de voortgang van het project. Op 20 oktober 2021 wordt nader gesproken over de schadeloosstelling. Verzoeker doet op 12 november 2021 opnieuw een aanbod. Dit laatste aanbod wordt op 25 november 2021 besproken, reclamante beklagt zich over het feit dat een herzien aanbod is gedaan zonder de aanvullende informatie af te wachten die zij nog wenst te verstrekken. Verzoeker geeft daarop een toelichting, op 20 december 2021, en verzoekt nogmaals om de aanvullende informatie inzake de financiële bedrijfsvoering. Reclamante stelt in een brief van 27 januari 2022 dat verzoeker de gronden voorlopig niet nodig heeft en doet daarbij een tegenvoorstel op basis van ontruiming. Op 8 maart 2022 geeft reclamante inzage in haar financiële bedrijfsvoering over 2020.

Wij overwegen dat dit overleg dan wel het minnelijk overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

## 1.2

Er is geen sprake van urgentie. Tot op heden is niet gebleken dat de aansluiting op het hoogspanningsnet tijdig, in 2025/2026, gereed zal zijn. Het is niet realistisch om te veronderstellen dat alle pachtgronden in de eerste fase van aanleg liggen. Verzoeker wenst de realisering van het project te laten verrichten door een door haar opgerichte besloten vennootschap. De vraag is of verzoeker zonder mededinging in het kader van het Didam-arrest kan of mag overgaan tot een exclusieve uitgifte aan deze vennootschap. Dit zal ongetwijfeld ook vertraging opleveren. Bovendien is het volstrekt onduidelijk of de (SDE++) subsidiemogelijkheden die verzoeker schetst ook in de toekomst aanwezig zijn, zodat aanleg/realisatie van het project ongewis is.

### Ad 1.2

Wat het aspect urgentie betreft wijzen Wij vooreerst naar hetgeen Wij hierover hebben opgemerkt onder "Noodzaak en Urgentie", alsmede naar hetgeen Wij hierover onder ad 1.1 hebben opgemerkt. Ten aanzien van de tijdige aansluiting op het hoogspanningsnet heeft verzoeker tijdens de hoorzitting de nodige toelichting gegeven en onder meer verwezen naar een intentieovereenkomst die zij met TenneT en Enexis heeft gesloten. Deze overeenkomst houdt volgens verzoeker in, dat TenneT, Enexis en de gemeente er alles aan doen om het voorgenomen plan te realiseren. Zowel door TenneT als Enexis zijn alle investeringsbesluiten inmiddels genomen. Op basis van de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door verzoeker naar voren is gebracht bestaat er op dit moment naar Ons oordeel geen reden om aan te nemen dat de aansluiting van het Energielandgoed op het hoogspanningsnet niet tijdig gereed zal zijn.

Over het aspect mededinging mede in relatie tot het Didam-arrest overwegen Wij dat dit in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet aan Ons ter beoordeling staat.

Het laatste onderdeel van deze zienswijze stelt dat aanleg/realisatie van het project ongewis is, verwijzend naar de SDE++ subsidie die verzoeker in haar plannen en berekeningen heeft opgenomen. Dit gaat over de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Dit staat Ons, in de administratieve onteigeningsprocedure, evenmin ter beoordeling. Zienswijzen daarover konden in de voor dit plan geldende procedure ingebracht worden. Reclamante heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 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 Bergen 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 gemeente Bergen tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 23 juni 2022, nr. RWS-2022/16587, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;  
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Bergen 13 juli 2021;  
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van gemeente Bergen van 7 september 2021, kenmerk 5058921;  
gelezen het e-mailbericht van 20 januari 2022 van burgemeester en wethouders van Bergen;  
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 'EnergieLandgoed Wells Meer' van de gemeente Bergen ten name van gemeente Bergen ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de

onteigeningswet in de gemeente Bergen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft 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,