



Besluit van 25 januari 2017, nr 2017000112 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Horst aan de Maas krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Californië 1)

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

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

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Horst aan de Maas (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 24 november 2015, nummer 2015.103, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Californië 1. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Californië 1.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas hebben bij brief van 16 februari 2016, kenmerk 16-0015349, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas hebben bij brief van 9 juli 2016 de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Californië 1, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 17 december 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Horst aan de Maas. Het bestemmingsplan, voor zover het de bestemming van de onroerende zaak betreft, die bij het ontwerpbesluit voor onteigening is aangewezen, is vanaf 26 november 2014 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak is de bestemming Agrarisch – Projectvestiging glastuinbouw 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 16 augustus 2016 tot en met 26 september 2016 in de gemeente Horst aan de Maas en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Horst aan de Maas van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 11 augustus 2016 openbaar kennis gegeven in Hallo Horst aan de Maas. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 11 augustus 2016 nr. 40210.

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 locatie Californië betreft twee delen, Californië 1 (fase 1: circa 250 ha) en Californië 2 (fase 2: circa 125 ha, nog te ontwikkelen). Fase 1 is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Het bestemmingsplan en deze onteigening hebben betrekking op Californië 1, dat 250 ha telt waarvan 152 ha uitgeefbare kavels. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om grootschalige glastuinbouwbedrijven op te richten met een minimale kavelomvang van 5 ha. Tot nu toe is 117 ha verkocht, zijnde negen grote



kavels, en er resteert nog 35 ha om te verwezenlijken. De te onteigenen onroerende zaak zal na onteigening worden samengevoegd met een bestaande en deels al gerealiseerde glastuinbouwkavel. Op de te onteigenen onroerende zaak zal eveneens glastuinbouw worden gerealiseerd.

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. Tevens wordt hierin inzicht verschaft door de verkavelingstekening Glastuinbouw Californië.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Horst aan de Maas 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 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 vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Horst aan de Maas tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving en het dezerzijds nader ingesteld onderzoek blijkt dat volgens planning in 2017 met de werkzaamheden zal worden gestart. Dat betreft concreet de sloop van bestaande opstallen (woonhuis en schuur) en het bouwrijp maken van het terrein. De bouw van de glasopstanden zal naar verwachting in de periode 2017-2018 plaatsvinden. 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 ABC Wonen B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamante.

Buiten de termijn heeft reclamante bij brief van 14 november 2016 een aanvullende zienswijze ingediend.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 6 oktober 2016 te Horst gehouden hoorzitting. Reclamante heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamante brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren.

1. Strijd met het recht.

Reclamante voert aan dat hij persoonlijk over het voornemen tot onteigening op de hoogte had moeten worden gebracht, te meer vanwege het niet woonachtig zijn binnen de gemeente Horst aan de Maas. Via een oplettende inwoner is reclamante op de hoogte gesteld van dit voornemen, waardoor alsnog tijdig een zienswijze kon worden ingediend. Reclamante is van mening dat er is gehandeld in strijd met de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Voorts voert reclamante aan dat hij ook niet op de hoogte is gebracht van het raadsbesluit tot onteigening van de gemeente van 24 november 2015.

2. Publiek belang.

Reclamante is van mening dat de voorgenomen onteigening geen publiek belang dient, maar uitsluitend een particulier belang. De gemeente wekt de indruk dat door de onteigening een maatschappelijk belang wordt gediend, maar het enige belang dat wordt gediend, is het particuliere belang van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Reclamante betoogt dat de belangen van beide partijen in deze even groot zijn, want beiden beschikken over 2,5 ha. Dit maakt tezamen 5 ha. Reclamante is van mening dat de gemeente de onteigening inzet om het perceel van reclamante te onteigenen om dit vervolgens weer te verkopen aan de ontwikkelaar Californië B.V., die het perceel op haar beurt weer verkoopt aan het naastgelegen bedrijf. Reclamante beschouwt deze onteigeningsprocedure als een daad van oneigenlijk bestuur, in het bijzonder detournement de pouvoir (misbruik van macht).

Reclamante is van mening dat voor onderhavige situatie tevens het specialiteits- en fair-playbeginsel aan de orde is. Een bestuursorgaan mag alleen die belangen behartigen waarvoor de betrokken wet of regeling een grondslag biedt (art. 3:4 lid 1 Awb). De overheid moet zich onpartijdig opstellen bij het nemen van een besluit en moet de noodzakelijke openheid en eerlijkheid in



acht nemen (art.2:4 Awb). Naar de mening van reclamante heeft de verzoeker het publiek belang in deze onteigening onvoldoende gemotiveerd.

3. Noodzaak.

Reclamante voert aan dat er geen noodzaak tot onteigening bestaat. Het proces om te komen tot een minnelijk overleg of schikking is nog niet afgerond en dit proces kan niet als zorgvuldig worden gezien. Reclamante voegt ter onderbouwing van haar stelling mailwisselingen en correspondentie toe. Daaruit blijkt ook dat reclamante een opening voor gesprek heeft aangeboden, maar daar is geen enkele reactie op ontvangen.

Voorts voert reclamante aan dat het naastgelegen perceel kan worden verworven, waardoor zelfrealisatie mogelijk is. Zowel reclamante als het naastgelegen bedrijf kunnen in de huidige situatie niet zelf realiseren, want daarvoor is een glastuinbouwbedrijf met een oppervlakte van tenminste 5 ha nodig. Reclamante vraagt zich af waarom de gemeente het naastgelegen perceel niet onteigent en wel haar perceel.

4. Proces-verbaal wijziging bestemmingsplan tot 5 ha Afdeling bestuursrechtspraak.

Reclamante voegt als bijlage 2 bij de zienswijze toe het proces-verbaal van de zitting van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 11 augustus 2014. Tijdens de zitting werd aan de gemeente gevraagd of de raad het bestemmingsplan voor het perceel Aartserfweg 2 uitvoerbaar acht, aangezien de omvang van het perceel ongeveer 2,7 ha bedraagt en de vestiging van een glastuinbouwbedrijf mogelijk is op een perceel met een oppervlakte van tenminste 5 ha. De raad heeft hierop geantwoord dat het in zoverre uitvoerbaar is als zij het perceel kan verwerven. Tevens heeft de raad gezegd dat ABC Wonen nooit heeft laten weten dat zij het perceel wenst te ontwikkelen. Californië B.V. geeft in dat verband aan dat zij is gestart met minnelijk overleg met ABC Wonen. Hierop heeft de voorzitter aangegeven dat ABC Wonen vanwege de voorziene planologische regeling met de rug tegen de muur wordt gezet. De raad heeft vervolgens aangegeven dat het perceel zal worden onteigend als minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt. De voorzitter houdt de raad vervolgens voor dat dit standpunt dan in de uitspraak zal worden opgenomen.

Reclamante geeft aan dat op 25 november 2014 een overleg heeft plaatsgevonden tussen de aankopers van de verzoeker en van reclamante. Tijdens dit overleg is een eventuele schadevergoeding bij onteigening besproken en werd de onteigening op dat moment nog prematuur geacht.

5. Minnelijk overleg.

Reclamante is van mening dat eventuele biedingen en onderhandeling door de gemeente niet voldoen aan de elementaire eisen voor biedingen en onderhandelingen en voert daartoe het volgende aan. Het overleg op 25 november 2014 is te oud en dateert nog van voor het verzoekbesluit van de gemeente. Reclamante vindt de brief van verzoeker van 25 mei 2016 geen geldige aanbieding, omdat deze brief is gericht aan een niet bevoegd persoon. De bieding is ook niet onvoorwaardelijk gezien het daarin opgenomen voorbehoud en het biedt ook geen reactietermijn van tenminste 4 weken. In deze brief staan ook als voorwaarden: "onder voorbehoud van goedkeuring door het gemeentebestuur", en ook "en vrij van huur beslagen en verontreinigingen" enz.

Reclamante heeft aangeboden het overleg voort te zetten, maar dat heeft nog steeds niet plaatsgevonden. Gezien de korte tijdspanne tussen het moment van onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan en het verzoekbesluit van de gemeente heeft reclamante nog niet alle middelen kunnen inzetten om tot zelfrealisatie te komen.

In de aanvullende zienswijze brengt reclamante het volgende naar voren.

Reclamante verwijst naar het koninklijk besluit van 12 oktober 1984 (Harderwijk – Hierden). Daarin wilde de gemeente onteigenen ten behoeve van de buurman, die dan de desbetreffende grond als een nieuwe bouwkavel zou kunnen aanbieden. Dat was volgens de Kroon, aldus de zienswijze, niet toegestaan.

Reclamante verwijst verder naar het bestemmingsplan dat uitgaat van blokken van 5 ha. Zij heeft bij de gemeente navraag gedaan maar er blijkt geen specifieke koopovereenkomst te zijn gesloten tussen de verzoeker en Californië aangaande de exploitatie haar perceel. Er is wel een algemene overeenkomst over de samenwerking tussen de gemeente en Californië, onder andere over de verkoop van gronden die door onteigening worden verkregen, maar volgens reclamante is daardoor nog niet geborgd dat door onteigening aldaar binnen 5 jaar ook daadwerkelijk een kassencomplex van 5 ha wordt gerealiseerd. Reclamante twijfelt derhalve aan de urgentie van de onteigening.

De zienswijze(n) van reclamante geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. In het kader van deze onteigeningsprocedure zijn de kadastraal bekende juridische eigenaar alsmede de bekende persoonlijk gerechtigden aangeschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van een adreslijst van de aan te schrijven belanghebbenden die door de verzoeker bij het verzoek om onteigening is gevoegd. Reclamante is met twee afzonderlijke adressen vermeld in deze adreslijst. Uit



de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat dit enerzijds het kadastrale adres van reclamante betreft en anderzijds het vestigingsadres uit het Handelsregister. Op basis daarvan heeft reclamante een persoonlijke kennisgeving ontvangen. Derhalve overwegen Wij dat reclamante niet in haar belangen is geschaad, temeer daar reclamante ook een zienswijze heeft kunnen indienen.

Met betrekking tot de stelling dat reclamante niet op de hoogte is gebracht van het raadsbesluit tot onteigening van de gemeente van 24 november 2015 overwegen Wij dat de wet een dergelijke kennisgeving niet voorschrijft.

Ad 2. Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is ons gebleken dat de onroerende zaak nodig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Onder het kopje "noodzaak en urgentie" hebben Wij het publiek belang van de ontwikkeling van het glastuinbouwgebied omschreven. Anders dan reclamante stelt maakt het naastgelegen perceel van 2,5 ha onderdeel uit van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf met een totale oppervlakte van 13,2 ha. De onroerende zaak van reclamante ligt thans ingesloten en zal worden samengevoegd met naastgelegen gronden, zodat de onroerende zaak onderdeel wordt van een groter glastuinbouwbedrijf. De in het bestemmingsplan vastgelegde bestemming dient primair het publiek belang dat is gelegen in de ontwikkeling van de locatie Californië waar grootschalige glastuinbouwbedrijven zijn voorzien.

De opmerking van reclamante dat de onteigening een daad is van oneigenlijk bestuur (détournement de pouvoir) kunnen Wij niet delen. Immers, in dergelijke gebiedsontwikkelingen is het gebruikelijk dat de overheid de door onteigening verkregen grond doorverkoopt aan een marktpartij die de bewuste kavels bebouwt en/of als bouwrijpe kavels uitgeeft. Dat het hier het naastgelegen bedrijf betreft die op de kavel zijn glastuinbouwbedrijf zal uitbreiden, doet niet af aan het feit dat zonder onteigening het bestemmingsplan ter plaatse niet kan worden gerealiseerd. De verzoeker heeft in overeenstemming met de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan vastgesteld.

Wij overwegen dat gelet op het voorgaande ook niet is gebleken van strijd met het specialiteits- en fair-playbeginsel.

Ad 3. Dit onderdeel ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en de mogelijkheid van zelfrealisatie.

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 eigendomsverzekering 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.

Anders dan reclamante stelt, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en verstrekte informatie geen reden om te oordelen dat de verzoeker vanaf 2014 geen zorgvuldig minnelijk overleg met haar heeft gevoerd. Daarvoor, vanaf 2012, hebben zowel de partij die het plangebied realiseert, Californië B.V., alsook het naastgelegen bedrijf zelf, geprobeerd de te onteigenen onroerende zaak aan te kopen. Dat is niet gelukt. Omdat de verwervingspogingen niet tot aankoop van de onroerende zaak van reclamante hebben geleid, heeft de verzoeker in 2014 de minnelijke verwerving overgenomen. Dit conform gemaakte afspraken met Californië B.V. Verzoeker heeft getracht om de onroerende zaak minnelijk te verwerven en heeft hiertoe bij brieven van 12 december 2014 en 10 september 2015 biedingen uitgebracht. Daarbij zijn de bij koop en verkoop gebruikelijke voorwaarden en voorbehouden opgenomen. Het bestaan van bedoelde voorwaarden is op zichzelf geen aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van een onvoldoende serieus aanbod. Partijen hebben ook hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken.

Ter gelegenheid van de hoorzitting is door reclamante nog naar voren gebracht, dat de schadeloosstelling die is aangeboden niet op de juiste wijze is bepaald. Reclamante is van mening dat de waarde van de opstallen niet wordt vergoed. De verzoeker heeft daarop gereageerd dat bij het bepalen van de



schadeloosstelling is uitgegaan van de hoogste waarde van de onroerende zaak i.c. de ontwikkelwaarde. Wij merken op dat dit aspect betrekking heeft op de hoogte van de schadeloosstelling en daarmee 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. 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.

Het overleg is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Bij brief van 25 mei 2016 heeft de verzoeker een herhaald aanbod gedaan voor aankoop van de onroerende zaak. Deze brief was abusievelijk gericht aan P.H.A. Vissers, hetgeen moet zijn Th. Vissers. Bij brief van 9 juni 2016 heeft de verzoeker dit gecorrigeerd. 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.

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan.

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken en het ter zake ingestelde onderzoek blijkt dat artikel 4, lid 4.1 onder a, van de regels van het bestemmingsplan bepaalt dat glastuinbouwbedrijven zijn toegestaan mits de oppervlakte per bouwperceel tenminste 5 hectare bedraagt. De onroerende zaak van reclamante is in totaal 2.56.69 hectare groot. Conform het bestemmingsplan is de vestiging van een zelfstandig glastuinbouwbedrijf op deze onroerende zaak dan ook niet mogelijk. Reclamante heeft overigens ook geen bouwplan overlegd, zo dat al mogelijk zou zijn.

Reclamante is in 2012 eigenares geworden van de onroerende zaak en had toen wel een bouwplan kunnen ontwikkelen onder de voorschriften van het vorige bestemmingsplan, waarin nog een minimale bouwoppervlakte van 2 ha mogelijk was. Reclamante heeft hiertoe echter geen initiatief genomen. Ter gelegenheid van de hoorzitting is door reclamante nog naar voren gebracht, dat zij dat ook niet had kunnen doen omdat er beslagen op het perceel rusten. Reclamante heeft pas onlangs te horen gekregen, dat zij vrij kan beschikken over de onroerende zaak. Wat daar ook van zij, in 2014 is het onderhavige bestemmingsplan vastgesteld waarin een minimale oppervlakte van 5 ha is bepaald. Reclamante heeft ook daarna geen initiatief genomen om aanliggende gronden aan te kopen teneinde een kavel van 5 ha te verkrijgen. Wij merken hierbij nog op dat ook de Raad van State in zijn uitspraak over het bestemmingsplan heeft vastgesteld dat niet is gebleken dat reclamante voornemens is om naastgelegen gronden aan te kopen dan wel het perceel aan de eigenaren van de naastgelegen percelen te verkopen, zodat alsnog aan de minimale kavelomvang zou kunnen worden voldaan. Het bovenstaande in aanmerking nemend, achten Wij de noodzaak tot onteigening aanwezig.

Ad 4. Het onderdeel van de zienswijze van reclamante over het proces-verbaal wijziging bestemmings-



plan en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde worden gesteld. Reclamante heeft in 2014 beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan Californië 1 en heeft specifiek bezwaar gemaakt tegen de aanpassing van de minimum kavelomvang van 2 naar 5 hectare. De Raad van State heeft het beroep van reclamante verworpen.

Met betrekking tot de opmerking van reclamante dat de onteigening prematuur werd geacht tijdens een overleg op 25 november 2014, overwegen Wij dat de verzoeker reeds bij brief van 10 juni 2014 heeft aangekondigd dat het inzetten van het onteigeningsinstrument zal worden overwogen indien de gemeente niet slaagt om overeenstemming met reclamante te bereiken. Dit is al geruime tijd voor aanvang van de onteigeningsprocedure. Dat het bestemmingsplan op dat moment nog niet onherroepelijk was doet daar niet aan af. De verzoeker is immers niet verplicht pas te onderhandelen als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Ad 5. Naar aanleiding van het betoog van reclamante dat er onvoldoende minnelijk overleg is gevoerd wijzen Wij op hetgeen Wij hierover onder ad 3. hebben overwogen.

De aanvullende zienswijze van reclamante is, zoals gezegd, buiten de termijn ingediend. Ambtshalve overwegen Wij hierover het volgende.

Reclamante verwijst naar het koninklijk besluit van 12 oktober 1984 (Harderwijk). Het ging daar om een strook grond, dat bedoeld was als tuin behorend bij een nieuw te bouwen vrijstaande woning. De Kroon wees de onteigening daarvan af omdat er geen duidelijkheid bestond omtrent de realisering van de op die kavel rustende bestemming. Ook had de gemeente niet aannemelijk gemaakt dat daarbij het volkshuisvestingsbelang of een zodanig publiek belang was betrokken, dat dit onteigening zou rechtvaardigen. Het ging immers om de bouw van slechts één woning.

Wij oordelen derhalve dat, anders dan bij de door reclamante genoemde zaak, de onteigening van de onderhavige onroerende zaak in Californië wel het publiek belang dient.

Wat betreft de urgentie verwijzen Wij naar hetgeen hiervoor onder ad 2 en bij de noodzaak en urgentie is opgemerkt. Zoals gezegd, zal na onteigening het betrokken perceel samengevoegd worden met het omliggende bedrijf. Dat zal volgens plan uiterlijk in 2018 geschieden.

Voor wat betreft het door reclamante genoemde ontbreken van een specifieke koopovereenkomst aangaande de exploitatie van het percelen verwijzen Wij naar hetgeen Wij hiervoor onder ad 3 hebben opgemerkt. Vanaf 2012 hebben zowel de partij die het plangebied realiseert, Californië B.V., alsook het naastgelegen bedrijf zelf, geprobeerd de te onteigenen onroerende zaak aan te kopen. Dat is niet gelukt. Omdat de verwervingspogingen niet tot aankoop van de onroerende zaak van reclamante hebben geleid, heeft de verzoeker in 2014 de minnelijke verwerving overgenomen. Dit conform gemaakte afspraken met Californië B.V. Het doel is om het bestemmingsplan aldaar te realiseren.

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 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 Horst aan de Maas 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 raad van de gemeente Horst aan de Maas tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 17 november 2016, nr. RWS-2016/47243, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;



gelezen het besluit van de gemeenteraad van Horst aan de Maas van 24 november 2015, nummer 2015.103;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas van 16 februari 2016, kenmerk 16-0015349;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas van 9 juli 2016;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 21 december 2016, no. W14.16.0379/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 20 januari 2017, nr. RWS-2016/54802, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Californië 1 van de gemeente Horst aan de Maas 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 Horst aan de Maas en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

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

Wassenaar, 25 januari 2017

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Californië 1
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Horst aan de Maas.

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Grubbenvorst Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	02	56	69	Wonen (Agrarisch) Terrein (Akkerbouw)	02	56	69	L 317	ABC Wonen B.V., Belfeld, zetel: Wanssum