

Audit-verklaring over het vastgoedproces verwerving gronden voor de uitvoering van het bestemmingsplan “Rembrandtbrug” tot oktober 2023

Aanleiding

Ondergetekende is door het Projectmanagement project Brug Woerden-West gevraagd om een audit-verklaring op te stellen betreffende het proces tot op heden om te komen tot de tijdige verwerving van de benodigde gronden ter uitvoering van het bestemmingsplan “Rembrandtbrug”.

Ondergetekende is sinds eind jaren tachtig van de vorige eeuw werkzaam in het onteigeningsrecht. Ondergetekende heeft een ruime ervaring met onteigenings- en grondverwervingszaken, zowel voor de overheid als voor de onteigenden. Ondergetekende is lid van de Vereniging van Onteigenings-advocaten en de VvOR.

Algemeen grondverwerving voor onteigening

Onteigening is een van de meest verstrekkende instrumenten die de gemeente ter beschikking staan om haar ruimtelijke beleid uit te voeren. Omdat het een zo verstrekkend instrument is, is een onteigening(sprocedure) met veel waarborgen en rechtsbescherming omgeven.

Een uitvloeisel daarvan is dat de onteigeningsprocedure volgens de huidige onteigeningswet in twee fases uiteenvalt. Eerst de zogeheten administratieve onteigeningsprocedure

eindigend met een besluit tot onteigening door de Kroon. Deze fase wordt gevolgd door de zogeheten gerechtelijke procedure, omdat er altijd een rechter aan te pas moet komen die de onteigening uitspreekt en vervolgens de schadeloosstelling vaststelt waarop door de belanghebbenden aanspraak kan worden gemaakt.

Om de uitvoering van ruimtelijke plannen mogelijk te maken staat de gemeente Titel IV van de onteigeningswet (hierna: ow) ten dienste. Deze titel¹ maakt het mogelijk dat op basis van een vastgesteld bestemmingsplan de administratieve onteigeningsprocedure kan worden begonnen.

Er moet wel aan de volgende criteria worden voldaan; er moet sprake zijn van een publiek belang, er is een bepaalde urgentie bij de uitvoering én er moet een noodzaak tot de onteigening bestaan, in die zin dat de benodigde gronden redelijkerwijs niet in der minne kunnen worden verworven.

De uitvoering van een vastgesteld bestemmingsplan vormt een voldoende publiek belang.

Begonnen wordt met de zogeheten administratieve procedure. De taak van het gemeentebestuur is het om de raad een zogeheten verzoekbesluit tot onteigening te laten nemen en dit verzoek te laten resulteren in een besluit tot onteigening² door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (de Kroon).

De Kroon toetst ambtshalve of er aan het noodzaakcriterium is voldaan door te onderzoeken of de te onteigenen onroerende zaken niet door minnelijk overleg in eigendom kunnen worden verkregen. De Kroon verlangt dat de gemeente voorafgaand aan het verzoekbesluit een begin heeft gemaakt met het minnelijk overleg met de eigenaars met als doel een vrijwillige verkoop tot stand te brengen. Aan deze eis is naar het oordeel van de Kroon in het algemeen genoegzaam voldaan, indien vóór het verzoekbesluit een redelijke poging tot verwerving is ondernomen en ten tijde van het nemen van het verzoekbesluit voldoende aannemelijk is dat het minnelijk overleg voorlopig nog niet tot het gewenste resultaat zal

¹ Titel IV Onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet.

² Veelal kroonbesluit of (KB) genoemd.

leiden. De Kroon toetst daarbij niet de samenstelling en de hoogte van de geboden schadeloosstelling.³

Overwegende dat:

1. De gemeente Woerden belang hecht aan een behoorlijk en deugdelijk bestuur en wil voldoen aan relevante wet- en regelgeving. De uitvoering van haar taken dient te voldoen aan de relevante wet- en regelgeving en daarmee samenhangende regels.
2. De gemeente Woerden in het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan "Rembrandtbrug" een aantal percelen grond dient te verwerven.
3. Deze percelen zijn gelegen aan de Kuipersweg, Barwoutswaarder en (aan de noordkant van de Oude Rijn) aan de Leidsestraatweg.
4. Op genoemde grondverwervingen de regels van de onteigeningswet, de daarbij behorende beleidsregels van Rijkswaterstaat Corporate Dienst en de jurisprudentie van toepassing zijn.
5. De regels als waarborg dienen voor de rechten van de eigenaars en een goede besluitvorming, mocht uiteindelijk onteigening van de benodigde percelen worden gevraagd in de daarop van toepassing zijnde procedures in (thans) de onteigeningswet en in de toekomst de Omgevingswet.
6. De desbetreffende afdeling ondergetekende om een oordeel heeft gevraagd over het door de afdeling op de juiste rechtmatige en doelmatige uitgevoerd en nageleefd hebben van de toepasselijke wet- en regelgeving.
7. Ondergetekende de desbetreffende dossiers heeft besproken met de betrokken functionarissen van het projectmanagement en de door de gemeente terzake ingeschakelde rentmeesters. Hierbij is gebleken dat van de negen te verwerven woningen er inmiddels zeven zijn aangekocht. Van de niet uitsluitend voor bewoning gebruikte percelen zijn er (nog) geen aangekocht.

³ Het beleid van de Kroon terzake is vastgelegd in de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, waaruit de tekst is overgenomen.

8. Waar nodig zijn bijzondere gevallen besproken en zijn er aanvullende vragen gesteld.
9. Het gemeentebestuur in het voorjaar van 2023 heeft besloten om het tracé van de toekomstige nieuwe verkeers- en daarmee verband houdende bestemmingen gedeeltelijk zodanig te verleggen dat minder percelen in handen van particulieren worden "geraakt" door bestemmingen die het bestaande gebruik onder het overgangsrecht brengen.
10. Hierdoor de gevolgen van de besluitvorming voor een aantal rechthebbenden aanzienlijk minder ingrijpend zullen zijn. Ze zullen minder grond verliezen of buiten het tracé blijven.
11. Mede door deze participatieve wijze van besluitvorming en het concrete en zorgvuldige contact dat er plaats vindt van de zijde van de gemeente met de betrokken eigenaars, er veel minder weerstand bestaat bij de betrokken eigenaars met betrekking tot de plannen, wat de besluitvorming en de totstandkoming van de uitvoering van het plan bevordert.
12. Ondergetekende daarbij heeft geconstateerd dat de relevante wet- en regelgeving door de betrokken uitvoerende functionarissen en andere door de gemeente ingeschakelde personen tot dusverre op een juridisch juiste, evenwichtige en concrete wijze is toegepast, waarbij de benodigde aandacht is besteed aan de rechten en belangen van de eigenaars, waar het hun rechten en een juiste schadeloosstelling betreft.

Weshalve ondergetekende verklaart:

Dat de gemeente Woerden bij de verwerving van gronden voor het project Brug Woerden-West de relevante wet- en regelgeving tot dusverre juist heeft toegepast.

C.M.E. Verhaegh
La Gro Geelkerken Advocaten B.V.
9 oktober 2023

