

1150748



College van Burgemeester en Wethouders gemeente Nunspeet



Tevens per e-mail: [redacted]@nunspeet.nl

Ermelo, 14 juni 2024
Ons kenmerk: 24.00343-5
Uw kenmerk: 1158748
Betreft: **Aankoop t.b.v. 't Hul Noord, reactie op uw brief d.d. 30 mei 2024**

Namens:
[redacted]

Geachte [redacted]

Namens mijn cliënte, mevrouw [redacted] wonende [redacted] te Nunspeet, bericht ik u in reactie op uw brief met bovengenoemd kenmerk d.d. 30 mei jl. als volgt.

Noodzakelijkheids criterium

Artikel 11.7 Ow is negatief geformuleerd, in zoverre dat in ieder geval niet aan het noodzakelijkheids criterium kan worden voldaan als sprake is van de in het artikel geformuleerde elementen. Cliënte betwist in elk geval dat er sprake is van een serieuze minnelijke onderhandeling zoals bedoeld in artikel 11.7 lid 1 sub a Ow, onder de motivering dat slechts een aanbod is gedaan onder verwijzing naar de in het exploitatieplan getaxeerde inbrengwaarde. De kritiek op deze taxatie is u – anders dan u stelt – wel degelijk bekend en blijkt uit de namens cliënte ingediende zienswijze op het exploitatieplan. In dat verband expliciteer ik zekerheidshalve dat cliënte zich vooralsnog ook niet herkent in de toepassing van de complexwaardering zoals bedoeld in artikel 15.24 Ow. Om complexwaardering toe te passen moet volgens vaste jurisprudentie sprake zijn van geografische, functionele en financiële samenhang. Allereest is cliënte van oordeel dat deze samenhang tussen fase 1 en 2 op de aspecten van functionele en financiële samenhang ontbreekt of geacht moet worden te ontbreken. Daarnaast zijn op het perceel van cliënte woon-, verkeers-, en groenbestemmingen gelegen. Deze bestemmingen zijn in beginsel financieel zelfstandig te realiseren. Derhalve is niet voldaan aan alle criteria om complexwaardering toe te passen.

Verder stel ik vast dat er nog geen inhoudelijk gesprek heeft plaatsgevonden over andere schadecomponenten en u deze ten onrechte geen onderdeel heeft gemaakt van uw voorstel. Daarnaast impliceert de aanhef van artikel 11.7 Ow ook dat, indien er wel sprake is van een serieuze minnelijke onderhandeling, nog steeds sprake kan zijn van het ontbreken van de noodzaak tot

onteigening. Onder meer gelet op het feit dat uit verschillende correspondentie en gesprekken blijkt dat u veel relevante informatie aangaande de uiteindelijke planrealisatie nog niet kan verstrekken, is van een reëel voorgenomen plan nog geen sprake. Indien nodig zal cliënte dit standpunt later onderbouwen.

Zelfrealisatie in het licht van noodzakelijkheids criterium

Met betrekking tot de gestelde zelfrealisatie in relatie tot het noodzakelijkheids criterium stelt u dat de noodzaak voor u evident is. Later stelt u dat cliënte eigenaar is van een perceel ter grootte van 01.00.00 ha, op een totaal plangebied van ca. 42.00.00 ha. Namens cliënte merk ik hierover primair op dat het plan gefaseerd is en de in de eerste fase te onteigenen gronden geen 42.00.00 ha omvatten. In zoverre is uw vergelijking onjuist. Subsidiar heeft te doen gelden dat het perceel van cliënte rechtsreeks vanaf een bestaande, openbare, weg begaanbaar is en in zoverre zelfstandig te realiseren valt.

Onderbouwing zelfrealisatie

U verzoekt om binnen drie weken na dagtekening van uw brief een nadere onderbouwing aan te reiken inzake het beroep op zelfrealisatie. Cliënte acht de door uw gestelde termijn onredelijk. Allereerst is voor een geslaagde invulling van de door u opgesomde elementen noodzakelijk om meer inzicht te krijgen in de uiteindelijke uitwerking van het plan, hetgeen niet op alle onderdelen eenduidig volgt uit het bestemmings- en exploitatieplan. Daartoe zal overleg moeten plaatsvinden en zal u op praktische vragen antwoord moeten gaan geven. De gestelde termijn van drie weken vindt voorts geen voeding in de Omgevingswet of de wetsgeschiedenis, noch in vaste jurisprudentie. Namens cliënt merk ik op dat zij concrete mogelijkheden aan het onderzoeken is en de deskundigheid en financiële middelen daartoe niet (uitsluitend) hoeven te berusten bij cliënte zelf. Cliënte merkt daarbij nog op dat de door u gestelde termijn evenmin redelijk is, afgezet tegen het feit dat het uw bestuurssecretariaat kennelijk niet gelukt is om aan de gedane toezegging uit uw brief te voldoen, houdende om binnen twee weken na dagtekening van uw brief met een datumvoorstel voor een overleg te komen.

Urgentiecriterium

Ten aanzien van het urgentiecriterium zoals bedoeld in artikel 11.11 Ow dient er sprake te zijn van een aannemelijke realisatie van het plan binnen drie jaar. Gelet op verschillende correspondentie heeft cliënte nog niet de overtuiging – noch het inzicht – dat dit redelijkerwijs aan de orde zal zijn. Namens cliënte verzoek ik u uw standpunt dienaangaande nader te motiveren, welke motivering verder dient te strekken dan een eenvoudige verwijzing naar het bestemmings- en exploitatieplan.

Concluderend

Namens cliënte wacht ik uw voorstel voor een inhoudelijke bespreking af, waarbij ik namens cliënte opmerk dat het woord 'minnelijk' ook betekent dat u niet uitsluitend en voorts ongemotiveerd naar uw eigen plan kunt verwijzen. Dit zou immers geen recht doen aan een serieuze poging met elkaar tot overeenstemming te komen. Ik stel daarbij vast dat cliënte in redelijkheid niet kan voldoen aan uw eis om binnen drie weken het beroep op zelfrealisatie nader te onderbouwen nu die termijn erg kort is en niet in verhouding staat tot de aan cliënte ter beschikking staande informatie. Namens cliënte ga ik ervan uit dat de invulling van deze onderbouwingsplicht chronologisch vooreerst gelijk wordt gelegd met de gestanddoening van uw voorstel tot 1 augustus 2024.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd, teken ik.

Met vriendelijke groet,

Juridisch adviseur

Craeft Advies B.V. [redacted] [redacted]@craeftadvies.nl] [www.craeftadvies.nl]

[redacted] B, 3851 SP Ermelo] [IBAN: NL30RABO0327792779] [KvK: 85966401] [BTW-ID: NL863808736B01]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen