



VOORBLAD

Voorstel aan de Raad

Registratienummer: Z/18/19749 /98053
Datum collegebesluit: dinsdag 25 september 2018
Datum raadsvergadering: donderdag 15 november 2018
Datum commissievergadering: donderdag 11 oktober 2018

Soort Voorstel: Adviesnota
Onderwerp: Duivenvoordecorridor, onteigening Noortveer
Portefeuillehouder: Wethouder Cramwinckel
Programma: Wonen en Bouwen

Kernboodschap: De gemeente gaat een verzoek indienen om de administratieve onteigeningsprocedure te voeren om het glastuinbouwbedrijf aan de Kniplaan in eigendom te verkrijgen. Dit is nodig om de integrale ruimtelijke kwaliteitsslag van plan Noortveer mogelijk te maken. Er is momenteel geen zicht op, een door de gemeente aanvaardbare minnelijke wijze, bereiken van overeenstemming over de aankoop. Door het indienen van een verzoekbesluit tot onteigening van de benodigde gronden, wordt de onteigeningsprocedure gestart waardoor de gronden vrij van rechten en gebruik komen en het bestemmingsplan "Noortveer" kan worden uitgevoerd.

Bijlagen: Ja, onteigeningsplan "Noortveer" bestaande uit:

Bijl. 1. Zakelijke beschrijving
Bijl. 2. Onteigeningslijst
Bijl. 3. Belanghebbendenlijst
Bijl. 4. Grondplantekening
Bijl. 5. Bestemmingsplantekening
Bijl. 6*. Logboek van gevoerd minnelijk overleg (*
vertrouwelijk ter inzage)
Bijl. 7. Kadastrale uittreksels
Bijl. 8. Brief met verzoek aan de Kroon
Bijl. 13. Begrotingswijziging 2018

Vertrouwelijke Financiële bijlagen bestaande uit:
Bijl. 9*. Grondexploitatie Duivenvoordecorridor
Bijl. 10*. Risicoanalyse
Bijl. 11*. Samenvatting en verschillenanalyse
Bijl. 12*. Kredietoverzicht DVC 2018-2021
Bijl. 14*. Vertrouwelijk memo scenario's grex
* vertrouwelijk ter inzage bij griffie

Het onteigeningsplan "Noortveer" ligt ter inzage bij de griffie

Beslispunten

1. De Kroon per brief met bijbehorend onteigeningsplan "Noortveer" te verzoeken om over te gaan tot het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van Titel IV van de Onteigeningswet en te bevorderen dat een Koninklijk Besluit tot onteigening tot stand komt voor de onteigening ten name van de gemeente Voorschoten van het perceel, gelegen in de Duivenvoordecorridor aan de Kniplaan en de Veurseweg, dat nodig is voor de realisatie van het bestemmingsplan "Noortveer" teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren en beperkte woningbouw te realiseren;
2. zodra het ontwerp-Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen, het college de voorbereidingen voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten starten;
3. het college de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten starten zodra het Koninklijk Besluit tot onteigening bekend is gemaakt en in werking is getreden;
4. aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om het verzoek bij de Kroon in te trekken, indien het perceel lopende de procedure minnelijk wordt verkregen, of als om andere redenen de onteigening niet langer noodzakelijk is de gemeenteraad te informeren.
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het onteigeningsplan "Noortveer" aan te brengen en de raad hierover te informeren;
6. ten aanzien van de actualisatie van de grondexploitatie Duivenvoordecorridor uitgaande van het onteigeningsscenario het volgende vast te stellen:
 - de geactualiseerde grondexploitatie DVC vast te stellen per 1-1-2018 op € 1.228.000 negatief;
 - het krediet vast te stellen conform de in de bijlage 12 opgenomen tabel "kredietoverzicht Duivenvoordecorridor 2018-2024";
7. de op de vaststelling van de actualisatie van de grondexploitatie betrekking hebbende begrotingswijziging voor 2018 (bijlage 13) vast te stellen.

Relatie met:

- ☐ Agendapunt: Vaststelling bestemmingsplan en exploitatieplan Noortveer
- ☐ Toezegging:
- ☐ Amendement/motie:
- ☐ Schriftelijke vragen:

Adviesnota aan de Raad

Onderwerp

Duivenvoordecorridor Onteigening Noortveer

Samenvatting

Context

Noortveer ligt in de Duivenvoordecorridor, het buitengebied van Voorschoten. Met de tijd is in het gebied een steeds groter wordend aantal tuinbouwkassen en bedrijfsgebouwen gekomen. Vergezichten, zichtlijnen en open ruimten zijn verloren gegaan, waardoor de ruimtelijke kwaliteiten van dit waardevolle cultuurlandschap steeds meer onder druk zijn komen te staan. De gemeente werkt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Duivenvoordecorridor met als einddoel het realiseren van een duurzame landschappelijke structuur en verbeteren van de recreatiefunctie.

De gemeente heeft in het gebied kassen gekocht. Met het saneren van de kassen ontstaat meer openheid en is er ruimte voor meer groen. Als kostendrager mag op een aantal van de glastuinbouwlocaties woningen worden gebouwd. De locatie Noortveer is een van deze locaties.

Op 13 juli 2018 is het ontwerp bestemmingsplan "Noortveer" ter inzage gelegd, de vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor 15 november. Dit plan geeft de juridisch-planologische basis voor het realiseren groen, water en woningen.

Om het bestemmingsplan te kunnen realiseren moet nog één perceel door de gemeente in eigendom worden verkregen.

De gemeente is al geruime tijd in onderhandeling met gevolmachtigde van de eigenaar en exploitant van het glastuinbouwbedrijf aan de Veurseweg 285a/Kniplaan 2. Er is momenteel geen zicht op het tijdig, en voor de gemeente aanvaardbare voorwaarden, bereiken van overeenstemming. De realisatie van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Met de woningbouw worden tevens inkomsten gegenereerd ter gedeeltelijke compensatie van de gemeentelijke investeringen in het gebied. In verband met de planning van de uitvoering van de ontwikkeling kan het alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming met de eigenaar van het perceel niet langer worden afgewacht. De administratieve onteigeningsprocedure dient daarom nu te worden gestart.

De administratieve onteigeningsprocedure wordt gevoerd door de Kroon op basis van een daartoe strekkend verzoek van de gemeenteraad en resulteert in een Koninklijk Besluit tot aanwijzing ter onteigening (onteigeningsbesluit). Op basis van dat Koninklijk Besluit kan door de gemeente de gerechtelijke onteigeningsprocedure gevoerd worden.

Overigens zullen de onderhandelingen parallel aan de administratieve onteigeningsprocedure worden voortgezet teneinde te trachten om alsnog een minnelijke overeenstemming te bereiken.

Toelichting onteigeningsprocedure

De gemeenteraad kan, op grond van titel IV van de Onteigeningswet, besluiten tot het indienen van een verzoek bij de Kroon om een Koninklijk Besluit tot aanwijzing ter onteigening te nemen. De gemeente dient bij het verzoek aan de Kroon een onteigeningsplan te voegen. Het onteigeningsplan bestaat onder andere uit een zakelijke beschrijving van het plan met daarin opgenomen de planologische grondslag van de mogelijkheid van onteigening. In de zakelijke beschrijving worden de noodzaak en de urgentie van de onteigening gemotiveerd. Het onteigeningsplan bestaat verder uit een perceels- en adressenlijst, een belanghebbendenlijst, een grondtekening, een bestemmingsplantekening en een logboek van de gevoerde onderhandelingen. Ook worden aan het onteigeningsplan het bestemmingsplan en het

exploitatieplan toegevoegd. Aangezien de raad hierover separaat beslist, worden beide plannen niet opnieuw aangehecht.

Rijkswaterstaat Corporate Dienst (namens de Koning, door tussenkomst van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) neemt het verzoek in behandeling en stelt een ontwerp-Koninklijk Besluit op. Rijkswaterstaat Corporate Dienst stuurt het ontwerp-Koninklijk Besluit samen met het onteigeningsplan naar de gemeente waarin de ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen, met het verzoek om het ontwerp-Koninklijk Besluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst indienen. Na afloop van de termijn om zienswijzen in te dienen, dient Rijkswaterstaat Corporate Dienst binnen zes maanden het Koninklijk Besluit te nemen. Wettelijk is niet geregeld binnen welke termijn Rijkswaterstaat Corporate Dienst het verzoek in behandeling moet nemen. Er dient rekening gehouden te worden met een termijn van enkele maanden. Het Koninklijk Besluit geldt voor een periode van twee jaar. Nadat het Koninklijk Besluit is verleend kan de gemeente de onteigeningsprocedure bij de rechtbank starten.

In de gerechtelijke onteigeningsprocedure spreekt de rechter -kort gezegd- de onteigening uit en stelt de schadeloosstelling vast. Na betaling van het voorschot op de schadeloosstelling wordt het onteigeningsvonnis in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven, waardoor de eigendom overgaat op de onteigenaar c.q. de gemeente. Vervolgens vindt definitieve vaststelling van de schadeloosstelling plaats.

Door het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure worden de betreffende gronden niet onteigend. Ook het verlenen van het Koninklijk Besluit resulteert niet in onteigening. Onteigening vindt pas na uitspraak van de rechter in de gerechtelijke procedure plaats. Daarbij komt dat de onderhandelingen gedurende de gehele procedure onverminderd worden voortgezet en de procedure op ieder moment kan worden gestopt, bijvoorbeeld als er alsnog overeenstemming bereikt zou worden. De ervaring bij onteigeningsprocedures leert dat tijdens de procedure regelmatig alsnog overeenstemming kan worden bereikt.

Beoogd effect

Het verkrijgen van het volledig eigendom in Noortveer gelegen gronden om bestemmingsplan Noortveer te realiseren ten einde de beoogde kwaliteitsverbetering in de Duivenvoordecorridor te kunnen realiseren.

Argumenten

1.1 Het voorstel is in lijn met de gebiedsontwikkeling

Het onteigeningsplan betreft de uitvoering van het ingezette beleid om een ruimtelijke kwaliteitsslag te kunnen maken in de Duivenvoordecorridor. Hiertoe is op 13 juli 2018 het ontwerp bestemmingsplan en het gelijknamige ontwerp exploitatieplan "Noortveer" ter inzage gelegd. In het bestemmingsplan zijn aan enkele percelen aan de Kniplaan bestemmingen toegekend, zoals woon-, groen- en waterbestemmingen. Het bestemmingsplan voorziet in herontwikkeling van het gebied in lijn met de gewenste kwaliteitsimpuls van het gebied. De vaststelling van de plannen van Noortveer is voorzien op 15 november 2018.

1.2 Er is geen zicht op minnelijke verwerving

Het geniet altijd de voorkeur in de minne overeenstemming te bereiken met de gerechtigden en een onteigening niet in te zetten. Onteigening is slechts een "ultimum remedium", een uiterst middel, ten einde over de benodigde gronden te kunnen beschikken. Tenzij de gerechtigden alsnog instemmen met verkoop, is zonder onteigening de realisering van de gewenste ruimtelijke kwaliteitsslag niet haalbaar.

Het op de onteigeningslijst genoemde grondplannummer is eigendom van derden. Met de (gevolmachtigde van de) eigenaar en exploitant van het glastuinbouwbedrijf en diens adviseur wordt al geruime tijd onderhandeld om minnelijk tot overeenstemming te komen over de verwerving van de grond. Voor de onderhandelingen en het juridisch proces werkt de gemeente samen met een grondverwerver en een advocaat. Er is momenteel echter geen zicht op het tijdig, en op een door de gemeente gewenste wijze, bereiken van overeenstemming.

1.3 Er is voldaan aan het noodzaak-vereiste.

De noodzaak tot onteigening is in het algemeen aanwezig, wanneer de gemeente er niet tijdig in slaagt om de benodigde gronden te verwerven dan wel niet over het volle en onbezwaarde eigendom van de betreffende percelen en perceelsgedeelten kan beschikken.

Als het te onteigenen perceel niet wordt verworven door de gemeente, kan zij niet alleen het betreffende perceel zelf niet tot ontwikkeling brengen, maar kan zij ook het achterliggende perceel – dat reeds in eigendom is verworven – niet bereiken en ontwikkelen. Hiermee wordt de (tijdige) realisatie van het bestemmingsplan “Noortveer” onmogelijk gemaakt. De kwaliteitsverbetering voor de Duivenvoordecorridor wordt niet bereikt. Bovendien wijkt in dit geval het feitelijke gebruik van de gronden af van het beoogde gebruik (bestemming).

De eigenaar heeft niet kenbaar gemaakt zich te willen beroepen op zelfrealisatie.

Door het indienen van een verzoekbesluit tot onteigening van de benodigde gronden, wordt de onteigeningsprocedure gestart, waardoor de gronden vrij van rechten en gebruik komen en de realisering van het bestemmingsplan “Noortveer” kan aanvangen.

1.4 Er is voldaan aan het urgentie-vereiste

De gronden zijn nodig om de kwaliteitsdoelstellingen van het gebied te realiseren. Momenteel is een van de percelen nog niet in eigendom van de gemeente. Het perceel wordt voor het grootste gedeelte beslagen door een kas. Er is geen zicht en zekerheid op het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming over het eigendom.

De realisatie van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de kwaliteitsverbetering tot stand te brengen. Met de woningbouw worden tevens inkomsten gegenereerd ter gedeeltelijke compensatie van de gemeentelijke investeringen in het gebied.

In verband met de planning voor het realiseren van plan Noortveer kan het alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming met de eigenaar van de gronden van de gemeente niet langer worden afgewacht.

Om er zeker van te zijn dat de gemeente over de benodigde gronden kan beschikken om de verwezenlijking van het bestemmingsplan tijdig en volgens planning (zijnde in 2020) aan te vangen, is het wenselijk om nu te starten met de onteigeningsprocedure. Volgens het beleid van de Kroon wordt voldaan aan het urgentievereiste indien binnen 5 jaar na de datum van het Koninklijk Besluit een aanvang wordt gemaakt met de werkzaamheden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

2.1/3.1 Zo kan snelheid in de procedure gehouden worden

Door het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure worden de betreffende gronden niet onteigend. Ook het verlenen van het Koninklijk Besluit resulteert niet in onteigening.

Onteigening vindt pas na uitspraak van de rechter in de gerechtelijke procedure plaats. Zodra het ontwerp-Koninklijk Besluit ter inzage wordt gelegd kan de gemeente voorbereidingen gaan treffen voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Door nu te besluiten dat het college kan starten met de voorbereidingen voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure nadat het ontwerp Koninklijk Besluit tot onteigening ter inzage is gelegd, wordt de procedure niet vertraagd.

3.2 Het voorstel maakt het mogelijk de gerechtelijke onteigeningsprocedure te starten zodra het Koninklijk Besluit tot onteigening bekend is gemaakt en in werking is getreden.

Nadat het Koninklijk Besluit tot onteigening bekend is gemaakt en in werking is getreden, kan de gerechtelijke onteigeningsprocedure in gang gezet worden, om de volle en onbezwaarde

eigendom van de te onteigenen gronden te verkrijgen. Door nu te besluiten dat het college, nadat het Koninklijk Besluit tot onteigening bekend is gemaakt en in werking is getreden, kan starten met de gerechtelijke onteigeningsprocedure, wordt zo min mogelijk tijd verloren.

4.1 De kaders zijn al door de gemeenteraad vastgelegd waardoor snelheid van handelen mogelijk is

De onteigeningsprocedure kan op ieder moment worden gestopt, bijvoorbeeld als er alsnog overeenstemming bereikt zou worden. De kaders voor minnelijke verwerving zijn vastgelegd in de door de raad vastgestelde grondexploitatie. Als de gerechtigden alsnog instemmen met verkoop van de op de onteigeningslijst genoemde gronden, zal bericht gestuurd worden aan Rijkswaterstaat Corporate Dienst met de mededeling dat op aanwijzing ter onteigening van het betreffende grondplannummer niet langer prijs wordt gesteld. In dat geval is verder doorlopen van de procedure overbodig.

5.1 Burgemeester en wethouders kunnen door de raad worden gemachtigd om ondergeschikte wijzigingen en/of redactionele wijzigingen in het onteigeningsplan aan te brengen.

Aan de Corporate dienst is verzocht een voorttoets uit te voeren op het onteigeningsplan. Indien hieruit wijzigingen voortvloeien is het college gemachtigd ondergeschikte wijzigingen door te voeren. Uitgangspunt daarbij is dat het niet om essentiële zaken gaat waardoor de strekking van het onteigeningsplan wordt gewijzigd.

6.1 Het betreft financieel gevoelige informatie die de onderhandelingspositie van de gemeente kan schaden.

De informatie in de grondexploitatie bevat concurrentiegevoelige informatie. Vanwege de gevestigde financiële belangen van de gemeente Voorschoten in de Duivenvoordecorridor moet het vertrouwelijk en onder geheimhouding worden behandeld.

6.2. Met het vaststellen van de grondexploitatie legt het college verantwoording af over de Duivenvoordecorridor.

De achterliggende analyse geeft tevens een meerjarig inzicht in de te verwachten effecten van de grondexploitatie. Per 1-1-2018 (vóór onteigening) bedroeg het saldo van de grondexploitatie € 695.000 nadelig. Met de actualisatie uitgaande van het onteigeningsscenario is het saldo berekend op € 1.228.000 nadelig. Om de verliesvoorziening op peil te brengen, is een extra dotatie nodig van € 533.000. Het saldo van de grondexploitatie is gewijzigd vanwege het onteigeningsscenario.

De Grondexploitatie bevat input op basis van de huidige inzichten en het meest waarschijnlijke scenario. Het risico op onteigening is daarmee volledig opgenomen in het saldo van de Grondexploitatie. Indien er alsnog op een andere wijze overeenstemming komt m.b.t. verwerving kan dit een gunstige invloed hebben op het saldo.

Positieve risico's (kansen) worden echter bij de risicoanalyse buiten beschouwing gelaten, optimalisaties worden pas in de grondexploitatie opgenomen wanneer deze zich werkelijk hebben voorgedaan.

6.3. De risico's van de Duivenvoordecorridor zijn geactualiseerd.

Net als de grondexploitatie worden ook de risico's van de Duivenvoordecorridor geactualiseerd. Totaal is een lager risicobedrag berekend ten opzichte van beginstand 2018. Het afgenomen risico zal worden verwerkt in de paragraaf weerstandsvermogen.

6.4. Jaarlijks moeten de rentetoevoegingen aan de voorzieningen worden opgenomen in de meerjarenbegroting.

Na de toevoegingen zal de gevormde (verlies)voorziening toereikend zijn ter dekking van het verwachte toekomstige verlies.

7.1. Het aangepaste krediet van de grondexploitatie DVC dient te worden vastgesteld om geplande werkzaamheden in projecten te kunnen uitvoeren.

Naar aanleiding van de (verwachte) ontwikkelingen in het project is de grondexploitatie geactualiseerd. Deze wijziging zijn ook doorgevoerd in de kredieten van het project welke in de bijlage 12 "Kredietoverzicht DVC 2018-2021" zijn opgenomen. Om het project financieel te kunnen uitvoeren is vaststelling van het krediet door de raad noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1 Het voorstel heeft een relatie met bestemmingsplan Noortveer

Voor het kunnen voeren van een administratieve onteigeningsprocedure is een onteigeningstitel nodig. Dit is het bestemmingsplan Noortveer waarvoor een ruimtelijke procedure loopt. Het verzoek tot onteigening kan alleen worden ingediend als het bestemmingsplan Noortveer door de raad is vastgesteld.

Burgerparticipatie

Op de procedure is Titel IV Ontheeningswet jo. afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Belanghebbenden kunnen mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen op het ontwerp Koninklijk Besluit. Zienswijzen kunnen worden ingediend bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst. De uitvoering van afdeling 3.4 Awb wordt overgedragen aan het college en zij zal zorgdragen voor het ter inzage leggen van bovengenoemde ontwerpstukken.

Communicatie

Tijdens het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure draagt Rijkswaterstaat Corporate Dienst zorg voor de (wettelijk voorgeschreven) externe communicatie naar de gemeente en belanghebbenden, zoals:

- de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp-Koninklijk Besluit in het plaatselijke huis-aan-huisblad Groot Voorschoten en in de Staatscourant;
- de verzending van het ontwerp-Koninklijk Besluit en de kennisgeving aan belanghebbenden;
- de publicatie van bekendmaking van het Koninklijk Besluit in het plaatselijke huis-aan-huisblad Groot Voorschoten en in de Staatscourant;
- de toezending van het Koninklijk Besluit aan de beperkt gerechtigden, eigenaren en (overige bekende) rechthebbenden.

Rijkswaterstaat Corporate Dienst draagt -na ontvangst van het verzoek van de gemeente- zorg voor de uitvoering van de administratieve onteigeningsprocedure. Het ontwerp-Koninklijk Besluit, het onteigeningsplan en bijbehorende stukken worden op verzoek van Rijkswaterstaat Corporate Dienst in de gemeente waarin de te onteigenen gronden zijn gelegen ter inzage gelegd.

De rol van de gemeente beperkt zich in dat geval tot het verrichten van enkele uitvoeringswerkzaamheden onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat Corporate Dienst. Hierbij valt te denken aan:

- het feitelijk ter inzage leggen van de onteigeningsstukken;
- het beschikbaar stellen van een ruimte binnen de gemeente voor het houden van de hoorzitting;
- het tijdens een eventuele hoorzitting van Rijkswaterstaat Corporate Dienst geven van een toelichting op het plan;

- ingeval zienswijzen op het ontwerp-Koninklijk besluit zijn ingediend, het geven van een reactie op deze zienswijzen;
- het eventueel verstrekken van aanvullende gegevens aan Rijkswaterstaat Corporate Dienst. Uiteraard zal tijdens deze procedure het overleg met de grondeigenaar worden voortgezet, om te trachten alsnog langs minnelijke weg de eigendom van de op de bij het ontwerp verzoekbesluit behorende perceelslijst genoemde perceelsgedeelte te verwerven.

Financiën

Het ontwikkelgebied Noortveer is opgenomen in de grondexploitatie (grex) van de Duivenvoordecorridor. Het nemen van dit besluit heeft een nadelig effect op de grex. Onteigening en het doorlopen van een onteigeningsprocedure kost tijd en geld dat in de grondexploitatie moet worden verwerkt.

Het financiële effect op de grondexploitatie is berekend op basis van de voorgestelde inrichting van Noortveer en als de volledige onteigeningsprocedure wordt doorlopen. Aangenomen is dat de ontwikkeling van Noortveer een vertraging oploopt van twee jaar (aannee). De opbrengsten worden twee jaar later gerealiseerd. Er worden juridische en procedurele kosten gemaakt.

Het saldo contante waarde vermindert met € 533.000 naar -/- € 1.228.000.

Scenario	Basis	Onteigening*	Verschil
Saldo op eindwaarde (31-12-2022)	€ -767.000	€ -1.411.000	€ 644.000
Netto contante waarde (1-1-2018)	€ -695.000	€ -1.228.000	€ 533.000

**Doorlopen onteigeningsprocedure kost tijd, derhalve betreffende eindwaarde d.d. 31-12-2024*

Het gekwantificeerde risico verbetert met € 107.000 (van -/- € 2.002.000 naar -/- € 1.895.000).

Scenario	Basis	Onteigening*	Verschil
Risicoprofiel	€ -2.002.000	€ -1.895.000	€ -107.000
Netto contante waarde plus risico's	€ -2.697.000	€ -3.123.000	€ 426.000

**Doorlopen onteigeningsprocedure kost tijd, derhalve betreffende eindwaarde d.d. 31-12-2024*

Het projecttotaal van de grondexploitatie en de risicoreservering wijzigt met € 426.000.

Het gekwantificeerde risico verbetert met € 107.000 (van -/- € 2.002.000 naar -/- € 1.895.000). Per saldo voor het project een verslechtering van € 426.000.

In aanvulling op deze financiële paragraaf ligt een vertrouwelijk memo ter inzage die ingaat op de totstandkoming van het saldo en financiële scenario's.

Risico's

Afwijzing verzoek door de Kroon

Er bestaat een risico dat de Kroon het verzoek om onteigening geheel of gedeeltelijk afwijst. Dat is mogelijk indien niet wordt voldaan aan formele vereisten of indien de Kroon van oordeel is dat niet is voldaan aan het noodzaak- of urgentievereiste.

Zelfrealisatie

Een grondeigenaar kan gedurende de administratieve onteigeningsprocedure een beroep doen op zelfrealisatie van een deel van het plan, indien de eigenaar – eventueel samen met een derde - bereid en in staat is om de nieuwe bestemming conform de door de gemeente gewenste wijzen van planuitvoering te realiseren. Als dit beroep slaagt, dan ontbreekt de noodzaak van de onteigening. De Kroon zal onder meer toetsen of de eigenaar bereid is om een exploitatieovereenkomst te sluiten en een exploitatiebijdrage te betalen. Nadeel is dat de gemeente dan beperkter is in de integrale sturing van de ontwikkeling.

Verwervingsprijs

Bij het volledig doorlopen van de onteigeningsprocedure wordt de schadeloosstelling bepaald door de rechtbank, na inwinning van advies van door de rechtbank benoemde rechtbankdeskundigen. Er bestaat een risico dat dit afwijkt van hetgeen is voorzien. Als dit risico zich in negatieve zin voordoet zal, indien noodzakelijk, een beroep gedaan moeten worden op de risicoreservering van het project welke is opgenomen in het weerstandsvermogen van de gemeente.

Grondexploitatie

Voor de risico's betreffende de grondexploitatie DVC wordt verwezen naar de risicoanalyse (vertrouwelijk ter inzage bij de griffier) waarin inzicht wordt geboden in zowel de projectrisico's als de conjuncturele risico's.

Duurzaamheid

De gebiedsontwikkeling beoogt een groen, duurzaam en klimaatbestendige inrichting van het gebied. Eisen ten aanzien van duurzaam bouwen zullen worden ingezet bij de marktbenadering. Per 1 juli 2018 is de gewijzigde Gaswet in werking getreden, die als uitgangspunt hanteert dat nieuwbouw in principe niet wordt aangesloten op het aardgasnet. Dit maakt het eenvoudiger om bij de ontwikkeling voor Noortveer in te zetten op de toepassing van duurzame energie.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

A. R. de Graaf,
gemeentesecretaris

P.J. Bouvy-Koene,
burgemeester

Besluit

Registratienummer: Z/18/19749/98053

De raad der gemeente Voorschoten;

Gelet op het bepaalde in artikel 78, lid 1 van de Onteigeningswet;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 september 2018,

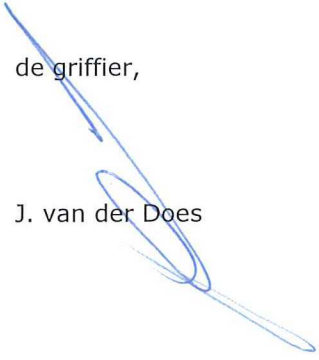
besluit:

1. De Kroon per brief met bijbehorend onteigeningsplan "Noortveer" te verzoeken om over te gaan tot het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van Titel IV van de Onteigeningswet en te bevorderen dat een Koninklijk Besluit tot onteigening tot stand komt voor de onteigening ten name van de gemeente Voorschoten van het perceel, gelegen in de Duivenvoordecorridor aan de Kniplaan en de Veurseweg, dat nodig is voor de realisatie van het bestemmingsplan "Noortveer" teneinde de ruimtelijke kwaliteit van het landschap te verbeteren en beperkte woningbouw te realiseren;
2. zodra het ontwerp-Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen, het college de voorbereidingen voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten starten;
3. het college de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten starten zodra het Koninklijk Besluit tot onteigening bekend is gemaakt en in werking is getreden;
4. aan het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om het verzoek bij de Kroon in te trekken, indien het perceel lopende de procedure minnelijk wordt verkregen, of als om andere redenen de onteigening niet langer noodzakelijk is de gemeenteraad te informeren.
5. het college van burgemeester en wethouders te machtigen om ondergeschikte en/of redactionele wijzigingen in het onteigeningsplan "Noortveer" aan te brengen en de raad hierover te informeren;
6. ten aanzien van de actualisatie van de grondexploitatie Duivenvoordecorridor uitgaande van het onteigeningsscenario het volgende vast te stellen:
 - de geactualiseerde grondexploitatie DVC vast te stellen per 1-1-2018 op € 1.228.000 negatief;
 - het krediet vast te stellen conform de in de bijlage 12 opgenomen tabel "kredietoverzicht Duivenvoordecorridor 2018-2024";
7. de op de vaststelling van de actualisatie van de grondexploitatie betrekking hebbende begrotingswijziging voor 2018 (bijlage 13) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering
van de raad der gemeente Voorschoten,
gehouden op 15 november 2018

de griffier,

J. van der Does



de voorzitter,

P.J. Bouvy-Koene

