

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met uw welnemen wil ik graag een laatste reactie geven op het bestemmingsplan/omgevingsplan De Pals. Ik heb de discussies in de commissies en de gemeenteraad samen met mijn adviseurs op de voet gevolgd.

Mijn standpunt is u bekend en via mijn advocaten en adviseurs heb ik dit al uitvoerig kenbaar gemaakt, namelijk dat ik niet bereid bent om mijn gronden minnelijk en of vrijwillig te verkopen. Ondanks de geruchten die de ronde doen. Ik heb dat in mijn zienswijze helder verwoord en ik zal vastberaden blijven en persisteren in een onteigeningsprocedure voor mijn gronden in en rond De Pals.

Laat ik klip en klaar duidelijk dat nog eens herhalen. "Zoals het gras en mijn koeien hier bij mijn boerderij onverminderd blijven groeien, zo blijf ik standvastig in mijn standpunt. Met behoud van al mijn rechten en op basis van de feiten, zal ik vastberaden de onteigeningsprocedure aangaan. Hebt u daar geen enkele twijfel over."

Die opmerking maak ik, omdat Tennet toch weer zand in de machine strooide en opnieuw verwarring zaaide met de bewering als zou Tennet in het verleden de gronden altijd minnelijk hebben aangekocht en nooit tot onteigening hoefde over te gaan. Laat ik u verzekeren. Dat verhaal klopt niet. Tennet heeft in het verleden tientallen onteigeningsprocedures NOODZAKELIJK moeten voeren. Desgewenst wil ik relevante uitspraken aanleveren. Dus ook die info van Tennet en de gemeente (die zich haastte dat narratief snel tot de hare te maken) is niet correct. Ik ben in het verleden al elders onteigend. Nu ik na die onteigening moeizaam een geschikte (lees perfecte) locatie in Lepelstraat heb gevonden en vervolgens aanzienlijke diepte-investeringen heb gedaan, ben ik niet van plan deze unieke locatie op te geven, zeker niet wanneer keer op keer blijkt, dat De Spie een veel beter alternatief is. Daarom pleit ik ervoor om te kiezen voor een locatie die logischer is. Spaar onze fraaie, groene polder, voorkom milieuschade aan meer dan honderd woningen, en laat ons gewoon ons werk als boeren voortzetten, terwijl industrie wordt toegevoegd aan het bestaande industrieterrein bij Sabic. Industrie bij industrie en waar het ook hoort. Het laatste getuigt van een goede ruimtelijke ordening.

Mijn vertrouwen in onze rechtsstaat is dusdanig dat ik ervan uitga dat uiteindelijk het recht zal zegevieren. Laat Tennet en/of het college daarom niet de illusie hebben dat ik minnelijk zal verkopen. Ik zal mijn recht zoeken, tot in hoogste instantie en zal tot die tijd mijn agrarisch bedrijf passend blijven exploiteren. Maar nogmaals, dit zal altijd via een gedwongen onteigening verlopen. Wat uiteraard een aanzienlijke vertraging met zich brengt.

Mijn adviseurs wijzen erop dat een onteigeningsprocedure pas kan starten wanneer het bestemmingsplan De Pals onherroepelijk is verklaard door de Raad van State. Daarna wordt eerst over een juridische titel beschikt om te onteigenen en dan kan pas de onteigeningsprocedure voor de Rechtbank starten, gebaseerd op de onteigeningsbeschikking van de gemeente onder de vigeur van de nieuwe Omgevingswet, waartegen ook hoger beroep open staat*). Alleen al die onteigeningsprocedure duurt *nadat* het bestemmingsplan De Pals door de Raad van State onherroepelijk is verklaard op zijn minst nog eens 1,5 tot 2 jaar extra (nogmaals nadat de zware bestemmingsplanprocedure (agrarische naar bedrijven) en een noodzakelijke MER procedure is gevoerd en onherroepelijk is) Dit betekent een aanzienlijke vertraging en dat lange proces zal volgens mijn adviseurs een directe bedreiging vormen voor de urgente energielevering in de regio.

Daarnaast wil ik nog een ander punt maken. Ik ben meerdere malen benaderd door Tennet en ambtenaren van de gemeente met de boodschap dat ik mij bij de feiten moet neerleggen en minnelijk moet verkopen, omdat mijn strijd verloren zou zijn, (ik citeer) *“Coert het is een gelopen wedstrijd en alle feiten wijzen erop dat je het niet gaat redden, dus verkoop”!*

Ik vind ik het, om het voorzichtig uit te drukken, kwalijk dat men denkt mij met een dergelijk narratief eenvoudig over te kunnen halen. Een overheid hoort niet te intimideren, dat verwacht je ook niet van een faire overheid!

Tenslotte, wil ik nog een ander punt aanstippen, dat mijn adviseurs heeft getriggert tijdens de laatste vergadering. Wethouder Pals beweerde – zonder een spier te vertrekken -, dat er geen verschil is in de onteigeningsprocedure tussen De Pals of De Spie. Het duurt even lang, aldus de wethouder!

Die opmerking slaat de plank volledig mis. Allereerst behoeft De Spiegrond van Sabc niet onteigend te worden. Sabc zit met die grond in haar maag! Sabc wil graag verkopen, want wat kun je immers doen met een perceel grond van 24 ha als over de gehele Spie brede hoogspanningsmasten in volle breedte staan en de bouw van bedrijven daardoor niet is toegestaan. Het Spie perceel is nu dus in zijn geheel incurant.

Een idealere combinatie van een 380 kV station en hoogspanningsmasten is er niet. Jammer, dat dit nooit goed is onderzocht! Maar pijnlijker was de opmerking van de wethouder (in absolute bewoordingen), dat de onteigeningsprocedure voor De Spie even lang duurt als voor De Pals.

Hier gaat de wethouder weer in de fout en misleidt hij de commissie en dus ook de gemeenteraad.

Wederom foutieve voorlichting van de wethouder de onteigeningsprocedures op De Spie en Pals zijn volstrekt niet vergelijkbaar. De juridische titel voor De Spie voor een onteigening is er al en voor De Pals moet die procedure (ook onder de nieuwe Omgevingswet) nog geheel worden doorlopen. Met de belangrijke toevoeging dat Sabic graag wil verkopen. En een onteigening dan helemaal niet in het geding is.

Hier gaat de wethouder weer in de fout en misleidt hij de commissie en dus ook de gemeenteraad. De Spie heeft al een juridisch vigerende industriële bestemming en dan bestaat er al een formele onteigeningstitel en kan de gang naar de Onteigeningsrechter aanzienlijk korter zijn (maar nogmaals Sabic wil graag dat incurant perceel verkopen). In het geval van het bestemmingsplan De Pals moet echter gewacht worden op de onherroepelijke uitspraak van de Raad van State en dan kan pas het traject via een onteigeningsbeschikking van de gemeenteraad en beroep bij de bij de Rechtbank en Raad van State starten, kortom een aanzienlijk tijdsvoordeel ten faveure van De Spie, zo houden mijn rechtsadviseurs mij voor.

Dit is dus geen interpretatieverschil (dat is vaak de vluchtheuvel van de wethouder), maar wederom een voorbeeld dat de gemeenteraad onjuist wordt voorgelicht. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet is de procedure voor een onteigening overigens gewijzigd, maar mijn adviseurs stellen, dat met de diverse beroepsmogelijkheden er in de praktijk geen sprake zal kunnen zijn van een versnelling van de procedure, eerder vertragend! Mijn adviseurs hebben me ervan overtuigd dat De Pals jaren (4 tot 5) meer tijd zal vragen dan De Spie en dat is in strijd met het algemeen/regionaal belang. Ik sluit deze brief af met het voorbehoud van alle rechten, op alle rechtsgebieden (privaatrecht en publiekrecht) en onder alle jurisdicties. Dank voor uw aandacht.

Lepelstraat, 3 september 2024, Coert Janssens (Noorder Kreekweg 4, 4664 PL)

***)Lees meer:** (gebaseerd op de nieuwe Omgevingswet) over de diverse nog te volgende procedure stappen, nadat het bestemmingsplan over 3 tot 4 jaar (inclusief M.E.R. procedure) onherroepelijk door de Raad van State zou zijn (!) goedgekeurd.

1. Voorbereiding van het onteigeningsverzoek

- Nadat de onherroepelijkheid van het bestemmingplan/omgevingsplan De Pals door de Raad van State over een aantal jaren is uitgesproken (hypothetisch) kan de gemeente beginnen met de voorbereiding van een onteigeningsverzoek.
- De gemeente stelt een onteigeningsplan op en onderzoekt of onteigening noodzakelijk is voor het algemeen belang.

2. Indiening van het onteigeningsverzoek bij de rechtbank

- De gemeente dient het onteigeningsverzoek in bij de rechtbank, met de onderbouwing dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het omgevingsplan.
- De rechtbank beoordeelt het verzoek binnen 6 tot 12 maanden en kan de onteigening goedkeuren.

3. Onteigeningsbeschikking

- Indien de rechtbank akkoord gaat, wordt een onteigeningsbeschikking afgegeven. Deze beschikking geeft de gemeente het formele recht om de gronden te verwerven.
- Grondeigenaren hebben recht op compensatie.

4. Beroep tegen de onteigeningsbeschikking

- Belanghebbenden kunnen beroep instellen tegen de onteigeningsbeschikking bij de rechtbank en vervolgens in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. Cassatie bij de Hoge Raad

- Na een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kunnen partijen in cassatie gaan bij de Hoge Raad. Dit kan als er sprake is van een schending van het recht of fundamentele procedurele fouten.
- De Hoge Raad beoordeelt de juridische aspecten van de zaak, niet de feiten.

6. Uitvoering van de onteigening

- Indien de onteigeningsbeschikking definitief is, nadat alle beroepsmogelijkheden (inclusief cassatie) zijn uitgeput, kan de gemeente overgaan tot de feitelijke onteigening van de gronden.

- De gronden worden dan in gebruik genomen zoals vastgelegd in het onherroepelijke omgevingsplan.

Het tijdsverloop van een onteigeningsprocedure kan variëren afhankelijk van verschillende factoren, zoals de complexiteit van het omgevingsplan, de snelheid waarmee de betrokken partijen handelen, en de duur van juridische procedures. Hieronder geef ik een ruw tijdschema voor elke stap, inclusief cassatie bij de Hoge Raad.

Ruw tijdsverloop van een Onteigeningsprocedure

1. Beroepsprocedure bij de rechtbank

- **Duur:** 6 maanden tot 1 jaar
- **Toelichting:** Nadat het omgevingsplan is vastgesteld, hebben belanghebbenden 6 weken om beroep in te stellen. De behandeling door de rechtbank kan vervolgens 6 tot 12 maanden duren.

2. Hoger beroep bij de Raad van State

- **Duur:** 1 jaar tot 1,5 jaar
- **Toelichting:** Na een uitspraak van de rechtbank hebben partijen weer 6 weken om hoger beroep in te stellen bij de Raad van State. De Raad van State heeft gemiddeld een jaar nodig voor de behandeling van een beroep, maar dit kan oplopen tot 1,5 jaar bij complexe zaken.

3. Onherroepelijkheid van het omgevingsplan

- **Tijdstip:** Na afloop van de beroepsprocedure
- **Toelichting:** Het omgevingsplan is onherroepelijk nadat alle beroepsmogelijkheden zijn uitgeput en de uitspraak van de Raad van State definitief is.

4. Voorbereiding van het onteigeningsverzoek

- **Duur:** 3 tot 6 maanden
- **Toelichting:** De gemeente start de voorbereidingen voor onteigening, wat enkele maanden in beslag kan nemen.

5. Indiening en behandeling van het onteigeningsverzoek bij de rechtbank

- **Duur:** 6 maanden tot 1 jaar
- **Toelichting:** De rechtbank behandelt het onteigeningsverzoek, wat ongeveer een half jaar tot een jaar kan duren.

6. Beroep tegen de onteigeningsbeschikking bij de Raad van State

- **Duur:** 1 jaar tot 1,5 jaar

- **Toelichting:** Na de uitspraak van de rechtbank over de onteigeningsbeschikking, kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State, die hier opnieuw gemiddeld 1 tot 1,5 jaar over doet.

7. Cassatie bij de Hoge Raad

- **Duur:** 1 jaar
- **Toelichting:** Cassatie bij de Hoge Raad duurt doorgaans ongeveer 1 jaar. De Hoge Raad kijkt alleen naar juridische fouten en doet geen inhoudelijke herbeoordeling van de feiten.

8. Uitvoering van de onteigening

- **Tijdstip:** Na definitieve uitspraak en afronding van de cassatie
- **Toelichting:** De feitelijke onteigening kan plaatsvinden zodra alle juridische procedures zijn afgerond.

Totale Tijdsduur

- **Minimale duur:** 3,5 tot 5 jaar (zonder vertragingen of extra complicaties)
- **Maximale duur:** 5,5 tot 7 jaar (bij uitgebreide beroepsprocedures en cassatie)

Dit tijdsschema geeft een grove schatting van de totale doorlooptijd van een onteigeningsprocedure, gebaseerd op de nieuwe Omgevingswet. De daadwerkelijke duur kan langer zijn, afhankelijk van de specifieke omstandigheden van de zaak.

