

Onteigening in de gemeente Ede

VR0M

«Onteigeningswet»

Perceel, begrepen in het bestemmingsplan 'Ede-Centrum'

Besluit van 11 november 1997 no. 97.005431 tot goedkeuring van het besluit van de raad van Ede van 24 april 1997, no. VR 1997/39, tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 14 oktober 1997, no. MJZ 97559297, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Ede van 16 mei 1997, no. G&V-GB/97/848M.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet.

De Raad van State gehoord (advies van 30 oktober 1997 no. W08.97.0664.).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer a.i. van 4 november 1997 no. MJZ 97567001, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van Ede van 24 april 1997, no. VR 1997/39, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, nos. 9383, 12680 en 13966.

Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigeningswet kan, zonder voorafgaande verklaring bij de wet dat het algemeen nut onteigening vordert, onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening

aangewezen percelen zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Ede-Centrum' van de gemeente Ede. Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente Ede de daarin bedoelde grond in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het zojuist genoemde bestemmingsplan.

In verband met het feit, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan 'Ede-Centrum' nog niet onherroepelijk was goedgekeurd is in het raadsbesluit onder meer bepaald, dat:

- a. niet tot dagvaarding overeenkomstig artikel 18 van de onteigeningswet zal worden overgegaan alvorens het desbetreffende deel van het bestemmingsplan 'Ede-Centrum' onherroepelijk is geworden en
- b. het onteigeningsbesluit vervalt indien en voor zover aan het desbetreffende deel van het bestemmingsplan 'Ede-Centrum' in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden.

De in het onteigeningsplan begrepen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Ede-Centrum' aangewezen voor 'Centrumgebied (CGI)', en 'Centrumdoeleinden (C)'. Het betreft hier globale bestemmingen, welke door burgemeester en wethouders van Ede niet nader overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven te worden uitgewerkt.

In de door de gemeente ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering, welke strekt tot de realisering van een ondergrondse parkeervoorziening met daarboven winkels en woningen, is voldoende inzicht verschaft door middel van de bij voornoemd bestemmingsplan behorende voorschriften en toelichting en door overlegging van het 'Definitief ontwerp stedenbouwkundig ruimtelijk plan Ede-Centrum', gedateerd september 1996.

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 84, eerste lid, der onteigeningswet met ingang van 12 mei 1997 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage

gelegen op de secretarie van de gemeente Ede. Gedurende deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door mr. A.M.A.F. van Esch te Rhenen namens M.W. Gevers te Ede.

Aan artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het derde lid van artikel 84 bedenkingen naar voren hebben gebracht, vanwege Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich in persoon of bij gemachtigde te doen horen, is voldaan.

Overwegingen ten aanzien van de naar voren gebrachte bedenkingen
De reclamant, rechthebbende op het mede ter onteigening aangewezen perceel kadastraal bekend gemeente Ede, sectie K, no. 9383, merkt vooreerst op, dat een bezwaarschrift aanhangig is bij Gedeputeerde Staten van Gelderland van onder meer bewoners van de Kerkakkers tegen het vastgestelde – ter uitvoering staande – bestemmingsplan 'Ede-Centrum'. Het staat derhalve volgens de reclamant op dit moment niet vast dat het bestemmingsplan ook daadwerkelijk geheel of gedeeltelijk onherroepelijke rechtskracht zal verkrijgen. Om die reden acht de reclamant het starten van de onteigeningsprocedure prematuur. Te dien aanzien overwegen Wij, dat het in beginsel aanvaardbaar moet worden geacht, dat met de administratieve onteigeningsprocedure als bedoeld in artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet een aanvang wordt gemaakt vóórdat het (vastgestelde) bestemmingsplan, ter uitvoering waarvan de onteigening strekt, onherroepelijk is goedgekeurd. Indien het bestemmingsplan ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening nog niet onherroepelijk is goedgekeurd, dienen aan dit besluit evenwel – zoals in casu ook is geschied – voorwaarden te worden verbonden, welke ertoe leiden, dat geen dagvaardingen als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet zullen worden uitge-

bracht alvorens het bestemmingsplan onherroepelijk is goedgekeurd en dat het onteigeningsbesluit vervalt, indien aan het bestemmingsplan in hoogste instantie vervalt, indien aan het bestemmingsplan in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden. Door middel van deze voorwaarden zijn naar Ons oordeel de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van alle belanghebbenden voldoende gewaarborgd.

De reclamant voert verder aan, dat hij huurder en bewoner is van het zich op het onderwerpelijk perceel bevindende pand plaatselijk bekend Doelenplein 8 en dat zijn kinderen daarvan gezamenlijk eigenaar zijn. Het perceel is in 1989 verworven juist vanwege de unieke ligging in het centrum met veel ruimte voor de woning en een uitgesproken rustige situatie aan de achterzijde. Direct na de verwerving heeft hij, zo gaat de reclamant verder, het pand ingrijpend en geheel naar zijn wensen en die bij zijn echtgenote verbouwd. Hij ziet er dan ook zeer tegen op het perceel te moeten verlaten temeer daar het niet of nauwelijks mogelijk blijkt een vergelijkbaar vervangend pand in een zelfde of gelijkwaardige situatie te verwerven. Vooropgesteld dient te worden, dat het huidige gebruik van het betrokken perceel niet in overeenstemming is met de daaraan in het bestemmingsplan 'Ede-Centrum' gegeven bestemming 'Centrumgebied (CGI)'. Voor zover de bedenkingen dan ook zijn gericht tegen deze bestemming, zijn zij van planologische aard. Bedenkingen van planologische aard dienen naar voren te worden gebracht in het kader van de in de Wet op de Ruimtelijke Ordening voorgeschreven bestemmingsplanprocedure. Dergelijke bedenkingen dienen hier derhalve thans buiten beschouwing te blijven en kunnen er bijgevolg niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring wordt onthouden.

Het meergenoemde onderzoek heeft voorts uitgewezen, dat de door de gemeente Ede ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering strekt tot de realisering van een parkeergarage met winkels en bovenwoningen. De uit te voeren werkzaamheden vormen onderdeel van de reconstructie van het centrum van Ede. Voor een doelmatige

uitvoering van de beoogde werkzaamheden kan het in de onteigening begrepen perceel niet worden gemist en zal de zich op dit perceel bevindende woning, welke weliswaar goed is onderhouden, doch als enige nog in een rij van 10 wordt bewoond, moeten wijken.

Gelet hierop en in aanmerking genomen, dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling waarborgt, zijn Wij van oordeel, dat het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, dat is gediend met de door de gemeente voorgestane realisering van het bestemmingsplan ter plaatse, dient te prevaleren boven het persoonlijke belang van de reclamant bij voortzetting van het huidige gebruik van de onderwerpelijk grond en dat de onteigening van de grond derhalve, wat dit aspect betreft gerechtvaardigd is. Voor het overige zijn de bedenkingen van de reclamant in feite van financiële aard.

Bedenkingen van financiële aard kunnen aan de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening niet in de weg staan, aangezien onteigening op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. De wet verplicht overigens niet tot compensatie in de vorm van vervangend pand. De hoogte van de vergoeding staat niet ter beoordeling, aangezien de vaststelling daarvan geschiedt in het kader van de gerechtelijke procedure. De gemeente blijft zich evenwel, zo is bij het onderzoek gesteld, inspannen voor vervangende woonruimte.

Gezien het vorenstaande kan in de bedenkingen van de reclamant geen aanleiding worden gevonden aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Het moet in het belang van de volkshuisvesting en een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Ede worden geacht dat zij de eigendom van bovenbedoelde percelen verkrijgt en er bestaan ook overigens geen termen aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

vorengenoemd besluit van de raad van Ede goed te keuren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

's-Gravenhage, 11 november 1997

Beatrix.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Margaretha de Boer.

Raadsbesluit

V.R. nummer 1997/39

De raad der gemeente; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 1997 nummer GV 97/448 N;

overwegende, dat de gemeente Ede voor de realisering van een deel (project Achterdoelen) van het bestemmingsplan Ede-Centrum, vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 21 november 1996 (nummer VR 1996/98), moet kunnen beschikken over de binnen dit deel gelegen gronden c.a.;

dat met de betrokken eigenaren nog geen overeenstemming is bereikt over de aankoop van hun onroerende zaak;

dat het desbetreffende onteigeningsplan met de bijbehorende stukken ingaande 12 december 1996 gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen;

dat tegen voormeld onteigeningsplan twee zienswijzen kenbaar zijn gemaakt, te weten door NV NUON VNB en Diepenveen Advocaten namens huurder en eigenaren van het perceel Doelenplein 8 te Ede;

gelet op de bepalingen van de Onteigeningswet en de Algemene Wet Bestuursrecht;

