

Onteigening in de gemeente Heerhugowaard

Besluit van 5 april 2006 no. 06.001120 tot goedkeuring van het besluit van de raad van Heerhugowaard van 19 juli 2005, nr 2005 – 73 tot onteigening als bedoeld in Titel IV van de onteigningswet

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 1 februari 2006, no. DJZ 2006224416, Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Heerhugowaard van 25 augustus 2005.

Gelet op Titel IV van de onteigningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gelet op de Wet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Stb. 2002, 54) en de Aanpassingswet uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb (Stb. 2005, 320), welke op 1 juli 2005 in werking zijn getreden, is op grond van artikel IV van het in de eerstgenoemde wet opgenomen overgangsrecht het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wetten op deze procedure van toepassing.

De Raad van State gehoord (advies van 2 maart 2006, no. W08.06.0029/V).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 21 maart 2006, no. DJZ 2006246330, Directie Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Heerhugowaard van 19 juli 2005, nr. 2005 – 73 tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen perceel, kadastraal bekend gemeente

Heerhugowaard, sectie O, no. 3762 (ged.).

Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. Het ter onteigening aangewezen perceel is begrepen in het door de raad van Heerhugowaard op 23 september 2003 vastgestelde, en door gedeputeerde staten van Noord-Holland op 31 augustus 2004 gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Plandeel 3 Stad van de Zon – De Glazen Stad'. De onthouding van de goedkeuring heeft geen betrekking op het in het onteigningsbesluit opgenomen perceel. Tegen dit goedkeuringsbesluit is beroep ingesteld bij de Raad van State. Bij uitspraak van 13 juli 2005, kenmerk 200408282/1, is dit deels niet ontvankelijk en deels ongegrond verklaard.

Het plan 'Plandeel 3 Stad van de Zon – De Glazen Stad' beoogt de realisatie van een nieuwe woonwijk met circa 550 woningen en vormt de voortzetting van de woningbouw die in de noordelijk aangrenzende woonwijk Butterhuizen en in het plandeel 'Plandeel 2 Stad van de Zon – Het Carré' al is gerealiseerd. In het plan is de aanleg van ontsluitingswegen opgenomen. Eén van deze wegen is de verbinding vanuit de wijk Butterhuizen die via de Gibbon richting 'Plandeel 2 Stad van de Zon – Het Carré' aansluit op de Dampkring. De weg is geprojecteerd in het nog uit te werken gebied van 'Plandeel 3 Stad van de Zon – De Glazen Stad'. De aanleg van deze weg wordt door de gemeente als uitermate urgent aangemerkt omdat de schooljeugd nu gebruik moet maken van de -smalle- Middenweg die ook door buslijndiensten wordt gebruikt. Dit levert herhaaldelijk onveilige situaties op. De in het onteigningsplan begrepen grond is in het bestemmingsplan 'Plandeel 3 Stad van de Zon – De Glazen Stad' aangewezen voor 'Verkeersdoeleinden -V-'. Het betreft hier een globale (eind-)bestemming die niet door burgemeester en wethouders behoeft te worden uitgewerkt.

In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van de bij voornoemd bestemmingsplan behorende voorschriften met de daarbij behorende toelichting en kaarten.

Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente de daarin bedoelde grond in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van evengenoemd bestemmingsplan.

Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigningswet – zoals dat gold voor 1 juli 2005 – met ingang van 1 september 2005 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Heerhugowaard. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door de heer P.W. Mooij, zijnde de eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, no. 3762 (hierna: reclamant).

Aan artikel 86, tweede lid, van de onteigningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het eerste lid van artikel 85 van de wet bedenkingen naar voren hebben gebracht, door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich te doen horen, is voldaan.

Overwegingen n.a.v. de bedenkingen

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamant overwegen wij als volgt.

Reclamant acht onteigening onnodig omdat een simpele grondruil met de gemeente mogelijk is. Hij verwijt de gemeente de notulen van de daarover gevoerde gesprekken niet te willen ondertekenen. De desbetreffende gesprekken zijn dan ook nimmer op een normaal zakelijke wijze afgerond. Omtrent een financiële vergoeding is door reclamant nimmer onderhandeld

en zal ook niet worden onderhandeld zolang de voorgestelde grondruil niet gemotiveerd is afgerond. In het verleden is de grond, notarieel vastgelegd en geïndexeerd, in optie gegeven voor een bedrag van circa € 80,- per m². Door reclamant wordt er dan ook van uitgegaan dat dat bedrag aan de optiehouder zal worden vergoed, vermeerderd met de bedrijfsschade voor de gebruikers van het land.

Wij stellen vast dat de door reclamant aangevoerde gronden allen betrekking hebben op het tussen reclamant en de gemeente gevoerde minnelijk overleg. Ten aanzien van dit overleg overwegen Wij vooreerst in het algemeen dat ten opzichte van de burger eerst van onteigening – door het opstarten van de administratieve fase – mag worden gebruikgemaakt, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze eis is naar Ons oordeel – in het kader van onteigeningen, bedoeld in Titel IV van de onteigeningswet – in het algemeen genoegzaam voldaan, indien voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan een aanvang met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen vooralsnog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Voorts zijn Wij van oordeel, dat het wel wenselijk doch niet strikt noodzakelijk is, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening reeds een formeel bod is uitgebracht. Voldoende is dat sprake is geweest van een redelijke doch vruchteloos gebleken poging om hetgeen onteigend moet worden langs minnelijke weg te verwerven. Bij de onderhandelingen dienaangaande kan, ook zonder dat een formeel bod is uitgebracht, genoegzaam komen vast te staan dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort. Alsdan kan een gemeente – teneinde op een redelijk tijdstip tot uitvoering van het desbetreffende bestemmingsplan te kunnen overgaan – in beginsel tot onteigening besluiten. Het zou te ver gaan de eis te stellen, dat partijen reeds ten tijde van de tervisielegging van het onteigeningsplan in eerste instantie moeten zijn ‘uitonderhandeld’. Wij zijn van mening, dat, zoals hiervoor beschre-

ven, het voldoende is als op dit tijdstip met de onderhandelingen een aanvang is gemaakt en in de periode tot het nemen van het raadsbesluit tot onteigening genoegzaam is komen vast te staan, dat deze onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Er is dus sprake van een tweevoudige verplichting tot onderhandelen van de partij, die tot onteigening wenst over te gaan: vooreerst in het stadium van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure en wel voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan en vóórdat een raadsbesluit tot onteigening wordt genomen en vervolgens, na het nemen van het Koninklijk besluit, en vóórdat tot dagvaarding, als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, wordt overgegaan, zijnde het tijdstip waarop de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure aanvangt.

Ten aanzien van de door reclamant aangevoerde gronden overwegen Wij in het bijzonder dat uit de overgelegde stukken en ingestelde onderzoek is gebleken dat de gemeente en reclamant op 4 juli 2004, derhalve voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan, met elkaar hebben gesproken over het voorstel van reclamant tot een grondruil. De gemeente heeft zich echter – nadat zij de mogelijkheden van de grondruil en eventuele aankoop van het gehele perceel heeft onderzocht – niet bereid getoond aan dit voorstel mee te werken. Vervolgens heeft de gemeente bij brief van 20 oktober 2004 een bod uitgebracht aan reclamant op de grond die benodigd is voor de aanleg van de onderhavige ontsluitingsweg. Hiermee is reclamant blijkens de brief van 3 november 2004 niet akkoord gegaan. Reclamant blijft vasthouden aan de door hem beoogde grondruil, daarnaast acht hij het bod van de gemeente te laag. De gemeente heeft bij brief van 17 februari 2005 haar bod herhaald. Reclamant wijst dit bod wederom af en verwijst naar zijn brief van 3 november 2004. De pogingen om tot minnelijke verwerving van het perceel te komen hebben tot nu toe nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Nu de gemeente voor het nemen van het raadsbesluit tot onteigening met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van de grond van reclamant een aanvang heeft gemaakt en ten tijde van het

nemen van het raadsbesluit voldoende aannemelijk was, dat minnelijke verwerving vooralsnog niet tot de mogelijkheden behoort, heeft de gemeenteraad – ten einde op een redelijke termijn tot de uitvoering van het onderwerpelijke bestemmingsplan te kunnen overgaan – in beginsel tot onteigening van de desbetreffende grond kunnen besluiten. Door de gemeente is verzekerd dat zij zich zal blijven inzetten om alsnog tot overeenstemming langs minnelijke weg te komen.

Ten aanzien van de door reclamant voorgestane grondruil overwegen Wij dat de onteigeningswet overigens niet voorziet in een verplichting tot het aanbieden van vervangende grond. Ten aanzien van de door reclamant aangevoerde gronden die zien op de door hem verwachte minimale hoogte van de schadevergoeding voor de grond overwegen Wij dat deze van financiële aard is. Dergelijke bedenkingen kunnen aan de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening niet in de weg staan, aangezien de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadevergoeding waarborgt. De hoogte van de schadevergoeding staat echter in de procedure tot goedkeuring van het raadsbesluit niet ter beoordeling aangezien de vaststelling daarvan geschiedt in het kader van de gerechtelijke procedure.

Gelet op het vorenstaande kunnen deze bedenkingen van reclamant er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Overige overwegingen

Uit de overgelegde stukken en het ter zake ingestelde onderzoek is gebleken dat op de bij het raadsbesluit van 19 juli 2005 behorende, gewaarmerkte, kadastrale lijst, de kadastrale gemeente van het te onteigenen perceelsgedeelte niet wordt vermeld. In het raadsbesluit zelf wordt de kadastrale aanduiding correct weergegeven. Daarnaast wordt ook op de bij het raadsbesluit behorende, gewaarmerkte, grondtekening de kadastrale gemeente eveneens volledig vermeld. Op grond van artikel 83, tweede lid, van de onteigeningswet worden bij het raadsbesluit de te onteigenen onroerende zaken en rechten aangegeven door aanhaling van de in arti-

kel 80 bedoelde grondtekeningen en vermelding van de kadastrale aanduiding.

Gezien de samenhang die bestaat tussen het raadsbesluit en de daarbij behorende kadastrale lijst en grondtekening overwegen Wij dat nu de kadastrale aanduiding zowel in het besluit als op de bij het besluit behorende grondtekening volledig wordt weergegeven er geen onduidelijkheid kan bestaan over het perceel waarop het raadsbesluit tot onteigening ziet.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Heerhugowaard worden geacht, dat zij de eigendom van het onderwerpelijke perceel verkrijgt. Er bestaan ook overigens geen termen aan genoemd raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van Heerhugowaard van 19 juli 2005, nr. 2005 – 73 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, 5 april 2006.

Beatrix.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, S.M. Dekker.

Raadsbesluit

Nr. 2005 – 73

De Raad van de gemeente Heerhugowaard; gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 juni 2005 gelet op de bepalingen in de Onteigeningswet, in het bijzonder artikel 77 lid 1 onder 1:

besluit:

I. de namens de heer P.W. Mooij ingediende zienswijze ongegrond te verklaren;

II. ten name van de gemeente Heerhugowaard te onteigenen het perceelsgedeelte kadastraal bekend gemeente Heerhugowaard, sectie O, nr. 3762 (gedeeltelijk), zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplan en de als zodanig gewaarmerkte lijst, vermeldende de grootte en het kadastrale nummer van het te onteigenen perceelsgedeelte, alsmede de naam van de eigenaar volgens de registers van het Kadaster, zulks ter verkrijging van de vrije beschikking over het eigendom en de daarop rustende rechten, ten behoeve van de uitvoering van een bestemming 'Verkeersdoeleinden', zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Plandeel 3 – STAD VAN DE ZON', zulks onder de:

- opschortende voorwaarde dat de gemeente geen dagvaarding houdende een vordering tot onteigening zal doen uitbrengen op basis van dit onteigeningsbesluit voordat het bestemmingsplan 'Plandeel 3 – De Glazen Stad, STAD VAN DE ZON' onher-

roepelijk rechtskracht heeft verkregen;

- ontbindende voorwaarde dat dit onteigeningsbesluit vervalt indien en voor zover in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden aan het bestemmingsplan 'Plandeel 3 – De Glazen Stad, STAD VAN DE ZON' ten aanzien van de in het onteigeningsbesluit begrepen eigendom.

III. ten name van de gemeente te procederen tot benoeming van een derde als bedoeld in artikel 20

Onteigeningswet; tot opnemings door deskundigen voor de aanvang van het geding als bedoeld in artikel 54a van Onteigeningswet; en tot onteigening (in eerste aanleg en – zo nodig – in hoger beroep en in cassatie, zowel als eisende als – zo nodig – gedaagde partij), een en ander uitsluitend indien en voor zover bovenvermeld perceelsgedeelte niet door de gemeente bij minnelijke verwerving, vrij van lasten en rechten in eigendom is of kan worden verkregen.

Heerhugowaard, 19 juli 2005.

De Raad voornoemd,

De griffier.

De voorzitter.

Lijst van te onteigenen percelen

Plaatselijke aanduiding	Grond- plannr.	Te onteigenen grootte	van het perceel, 23 februari 2005 kadastraal bekend					
			Als	Ter grootte van		Sectie en nummer	Gerechtigde	
				ha	are			
Gemeente Heerhugowaard								
Middenweg 9 1		0 14 83	terrein (akkerbouw)	5	58	0	0 3762	Petrus Willibrordus Mooij