



## **Besluit van 5 maart 2009, no. 09.000597 tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Utrecht van 5 juni 2008, kenmerk 2008-82 tot onteigening krachtens artikel 77 van 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 januari 2009, no. BJJ2008127686, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Gelezen de brief van 23 juni 2008, kenmerk SO 08.060797, van het college van burgemeester en wethouders van Utrecht.

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

De Raad van State gehoord (advies van 18 februari 2009, no. W08.09.0013/IV).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 27 februari 2009, no. BJJ2009016167, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Utrecht van 5 juni 2008, kenmerk 2008-82, tot onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van het bij dat besluit aangewezen perceel, kadastraal bekend gemeente Catharijne, sectie A, no. 661 (ged.).

### **Overwegingen**

#### *Het raadsbesluit tot onteigening*

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Utrecht op 28 oktober 1999 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Utrecht op 6 juni 2000 gedeeltelijk goedgekeurde, bestemmingsplan 'Leidse Rijn Utrecht 1999' verder te noemen het bestemmingsplan. Tegen dit plan is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het besluit van gedeputeerde staten gedeeltelijk vernietigd voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het plandeel met de bestemming 'Gemengde doeleinden, uit te werken (GD)'. Dit heeft echter geen gevolgen voor de grondslag van de onderhavige onteigening. Het plan is op 27 februari 2002 onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan 'Leidsche Rijn Utrecht 1999' is een globaal bestemmingsplan dat uitwerking behoeft middels uitwerkingsplannen. Bij de stukken bevindt zich het uitwerkingsplan 'Terwijde Winkelcentrum', verder te noemen het uitwerkingsplan, zoals dat is vastgesteld door burgemeester en wethouders bij besluit van 10 juli 2007, no. 2007 / 532. Dit plan is inmiddels onherroepelijk.

Zoals blijkt uit het raadsbesluit tot onteigening wenst de raad van de gemeente Utrecht de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het bestemmingsplan.

### **Noodzaak en urgentie**

De te onteigenen gronden zijn in het uitwerkingsplan 'Terwijde Winkelcentrum' bestemd voor 'Woondoeleinden (W)', 'Gemengde Doeleinden (GD)', 'Gemengde Doeleinden (GD1)' en 'Verkeer- en Verblifdoeleinden (VV)'. In het uitwerkingsplan zijn acht bouwblokken gelegen met in het hart van het plangebied een winkelstraat en het centrale plein met de monumentale boerderij Hof ter Weijde. De in de onteigening begrepen grond omvat de grond rondom deze boerderij. De opstallen bestaande uit schuren zullen worden afgebroken ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling die winkels, woningen, straten etc. omvat. Op de te onteigenen grond zullen behalve de winkels ongeveer 250 woningen worden gerealiseerd. De boerderij zelf is niet in de onteigening begrepen en zal ingrijpend gerenoveerd worden ten behoeve van de functie 'Gemengde Doeleinden (GD1)'. Een van de opties is de realisatie van een horecabedrijf ten behoeve van het winkelend publiek. Het uitwerkingsplan moet in 2011 gerealiseerd zijn.

In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van de bij het voornoemde



uitwerkingsplan behorende voorschriften met de daarbij behorende toelichting en kaarten.

Uit het raadsbesluit is gebleken dat de door onteigening te verwerven gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **Bedenkingen**

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet, met ingang van 19 juni 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Utrecht. Op 19 juni 2008 is aan belanghebbenden een persoonlijke kennisgeving gezonden. Publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden op 18 juni 2008. Tegen het raadsbesluit zijn bij Ons tijdig schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht door:

- de heer mr. C.M. Slangen, namens de familie Van Vuren, eigenaren van de in de onteigening betrokken grond met grondplannummer 1, hierna: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, is reclamant door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen.

### **Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen**

Reclamanten zijn eigenaar van het in de onteigening betrokken perceel met grondplannummer 1 en zijn van mening dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt nu zij bereid zijn mee te werken aan de minnelijke overdracht van hun gronden aan de gemeente. Een deel van de grond van reclamanten is al aan de gemeente afgestaan ter uitvoering van daarop geprojecteerde openbare werken. In het kader hiervan is met de gemeente afgesproken dat de grondprijs wordt bepaald aan de hand van de residuele grondwaarde waarvoor het uitwerkingsplan als basis dient. Nu komt de gemeente op deze afspraken terug. De gemeente weigert om reclamanten inzage te geven in de door de gemeente met haar ontwikkelaar gemaakte afspraken met betrekking tot het bouwprogramma voor het plangebied en de gronden van reclamanten in het bijzonder.

Reclamanten willen niet meer, maar zeker ook niet minder ontvangen dan hen op basis van het overeengekomene toekomt. De gemaakte afspraken dienen dan ook te worden nagekomen. De gemeente handelt hierdoor niet conform de vereiste precontractuele goede trouw. De onderhandelingen zijn doelbewust gefrustreerd nu de berekening wordt voorgesteld als een aanbod tot koop. Reclamanten achten de handelwijze van de gemeente in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Er is strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel omdat reclamanten betwijfelen of de gemeenteraad de relevante feiten en hun gerechtvaardigde belangen voldoende bij het raadsbesluit heeft betrokken en het besluit bovendien tot stand is gekomen op basis van onjuiste en onvolledige informatie. Tevens wordt in de aangeboden koopsom door de gemeente geen rekening gehouden met de noodzakelijke renovatie en restauratie van de boerderij. Verder handelt de gemeente in strijd met het vertrouwensbeginsel doordat zij de onderhandelingen met reclamanten heeft afgebroken. Er is sprake van wanprestatie dan wel een onrechtmatige daad van de zijde van de gemeente. Ook is er strijd met het rechtszekerheidsbeginsel nu door de gemeente geen informatie is verschaft over het parkeren, de bereikbaarheid, veiligheid en terrassen. Het onteigeningsbesluit is niet deugdelijk en kenbaar gemotiveerd. Er wordt geconcludeerd dat een minnelijke verkrijging van de percelen van reclamanten op korte termijn onmogelijk is terwijl dit niet uit de motivering voortvloeit. De gemeente handelt in strijd met het verbod van détournement de pouvoir omdat een beroep op noodzakelijkheid van de onteigening in casu ongeoorloofd is nu de gemeente deze zelf in het leven heeft geroepen door de met reclamanten gemaakt afspraken niet na te komen.

Met betrekking tot de bedenking van reclamanten dat de gemeente onvoldoende inzicht heeft geboden in de voorgenomen uitvoering van het uitwerkingsplan overwegen Wij dat in het uitwerkingsplan in paragraaf 2.2 'Stedenbouwkundige opzet', een beschrijving en een verkavelingsplan is opgenomen. Hieruit blijkt naar Ons oordeel duidelijk wat de gemeente ter plaatse van de percelen van reclamanten, en verder in het plangebied, wil uitvoeren.

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

Naar aanleiding van de bedenkingen van reclamanten die zien op het minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag



worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-onteygeningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat vanaf november 2004 tot heden tussen partijen wordt overlegd over de aankoop van de gronden van reclamanten. Gedurende deze periode heeft de gemeente meerdere malen, te weten op 13 september 2005, 18 september 2006, 6 april 2007 en 13 november 2007 een bod uitgebracht. Deze aanbiedingen zijn door reclamanten afgewezen. Reclamanten hebben zelf ook verschillende malen een tegenbod gedaan, te weten op 28 februari 2007 en 19 oktober 2007. Deze aanbiedingen zijn door de gemeente afgewezen. Tussen het aanbod van de gemeente en de vraagprijs van reclamanten ligt een dermate groot verschil dat het vooralsnog onzeker is op welk tijdstip de onderhandelingen omtrent de minnelijke verwerving tot resultaat zullen leiden. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met de reclamanten in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van hun gronden. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten. De door reclamanten aangevoerde privaatrechtelijke aspecten van het onderhandelingsproces staan niet als zodanig in de administratieve goedkeuringsprocedure ter beoordeling. Van strijd met enig door reclamanten genoemd beginsel van behoorlijk bestuur is Ons niet gebleken. Met betrekking tot de door reclamanten aangevoerde bedenkingen die zien op de hoogte van de schadeloosstelling en de wijze van berekening van de grondprijs overwegen wij dat deze in de goedkeuringsprocedure niet ter beoordeling staan maar op de voet van artikel 40 van de onteigeningswet door de burgerlijke rechter zal worden vastgesteld.

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

#### **Overige overwegingen**

Ten aanzien van het in het onteigeningsplan opgenomen perceel moet het in belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Utrecht worden geacht, dat de gemeente de eigendom daarvan verkrijgt. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

#### **Beslissing**

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van de gemeente Utrecht van 5 juni 2008, kenmerk 2008-82, 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.

*Den Haag, 5 maart 2009*

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J.M. Cramer.*



---

## Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de gemeenteraad voor het volgende besluit te nemen

- 1 ten behoeve van de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan Leidsche Rijn Utrecht 1999, met name ten behoeve van het uitwerkingsplan Terwijde Winkelcentrum, te besluiten tot onteigening ten name van de gemeente Utrecht van het perceel grond, kadastraal bekend gemeente Catharijnen, sectie A, nr. 661 (gedeeltelijk), ter grootte van circa 23580 m<sup>2</sup>, voorheen plaatselijk bekend Hof ter Weide weg 30, thans plaatselijk bekend Jazzboulevard 50, e.e.a. zoals aangegeven op tekening A 35.536a (BLAD III)
- 2 het onteigeningsplan vervalt, voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het uitwerkingsplan wordt onthouden.
- 3 niet tot tot dagvaarding wordt overgegaan voordat het uitwerkingsplan onherroepelijk is geworden.

Geen van de beslispunten is referendabel.

*Burgemeester en wethouders van Utrecht, 5 juni 2008*

*De secretaris.*

*De burgemeester.*



## Blad VI

### Van het perceel, kadastraal bekend

Nimmer van het grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Als gemeente	Ter grootte van			Sectie en nummer	VG: voorkeursrecht gemeenten MON: monumentenwet BP: belemmeringen privaatrecht Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	2	35	80	Gemeente CATHARIJNE wonen (agrarisch) terrein (grasland)	2	57	65	A 661 VG,BP, MON	1/1 eigendom: Cornelis Gerrit van Vuuren, gehuwd met Kristin Vreemann Montfoort Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Eneco Energie Infra Utrecht NV Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel: N.V. Watertransport- maatschappij Rijn-Kennmerland (W.R.K.) Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel: N.V. Watertransport- maatschappij Rijn-Kennmerland (W.R.K.) Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel: N.V. Watertransport- maatschappij Rijn-Kennmerland (W.R.K.) Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel: N.V. Watertransport- maatschappij Rijn-Kennmerland (W.R.K.) Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op ged. van perceel: N.V. Watertransport- maatschappij Rijn-Kennmerland (W.R.K.)