



Besluit van 24 april 2009 no. 09.001123 tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Tiel van 9 juli 2008, nr. 5c, 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 16 februari 2009, nr. BJZ 2009008730, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Gelezen de brief van het college van burgemeester en wethouders van Tiel van 21 juli 2008.

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

De Raad van State gehoord (advies van 8 april 2009, no. W08.09.0047/IV).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 april 2009, nr. BJZ 2009029726, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Tiel van 9 juli 2008, nr. 5c, 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 Tiel, sectie D, nos. 5016, 5962 en 5966, onderscheidenlijk de grondplannummers 1 tot en met 3.

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 gronden zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Tiel op 18 mei 2005 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 20 december 2005 gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Tiel-West Rio-Vahstal terrein', in samenhang met het door de raad van de gemeente Tiel op 18 oktober 2006 vastgestelde en door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 2006 goedgekeurde bestemmingsplan 'Tiel-West Rio-Vahstal terrein, Correctieve herziening 1', verder gezamenlijk te noemen: het bestemmingsplan.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied nabij het centrum van Tiel ter plaatse van een voormalig industrieterrein. De gemeente streeft bij reconstructie van het stedelijk gebied naar het bouwen van voldoende en betaalbare woningen.

In totaal zullen 103 appartementen en 58 eengezinshuizen worden gebouwd.

De in de onteigening begrepen gronden zijn bestemd voor 'Woondoeleinden', 'Appartementen', 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Water en groenvoorzieningen'.

In de door de gemeente Tiel voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschafte door het bestemmingsplan en de daarbij behorende toelichting. Tevens is voor het gebied op 10 december 2007 een 'concept nadere uitwerking stedenbouwkundig model' opgesteld.

Met de realisatie van het eerste deel van het bestemmingsplan, te weten het merendeel van de eengezinswoningen, is inmiddels begonnen. De gemeente wil met de uitvoering van het tweede deel van het plan starten in 2010.

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in de onteigening begrepen 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 21 juli 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Tiel. De algemene kennisgeving van de terinzagelegging heeft op 18 juli 2008 plaatsgevonden in het lokaal verschijnende 'Tiel Actueel'. De persoonlijke kennisgeving is geschied bij brief van 10 juli 2008. Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons per brief van 27 augustus 2008 tijdig schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door mr. E.M. van Zelm namens Vabeog Amersfoort B.V. te Amersfoort, verder te noemen: de reclamante.

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

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

De reclamante is eigenares van de mede in de onteigening begrepen percelen, kadastraal bekend gemeente Tiel, sectie D, nos. 5016 en 5962, onderscheidenlijk de grondplannummers 1 en 2.

De reclamante brengt tegen het raadsbesluit tot onteigening een veelheid aan bedenkingen naar voren. De reclamante verzoekt de namens haar op 11 april 2008 bij de raad naar voren gebrachte zienswijzen daarbij als herhaald en ingelast te beschouwen. Wij zullen de bedenkingen beoordelen aan de hand van een samenvatting in drie hoofdbezwaren.

In de eerste plaats stelt zij dat de raad een onjuiste interpretatie van de onteigeningswet hanteert en dat de onteigening niet in het publiek belang is. Met name de door de gemeente beoogde wijze van uitvoering dient, naar het oordeel van de reclamante, onvoldoende het publiek belang.

De reclamante meent dat onteigening alleen dan verantwoord zou zijn als er sprake was van een voornemen tot sociale woningbouw. Het inzetten op betaalbare woningen kan niet met sociale woningbouw worden gelijkgesteld. De reclamante meent dat zij dan ook zelf kan bouwen en dat onteigening onder deze omstandigheden neerkomt op misbruik van bevoegdheid. Reclamante voert in dit verband nog aan, dat als de schadebedragen die de gemeente haar naar aanleiding van rechterlijke uitspraken nog dient te vergoeden, door de gemeente moeten worden toegerekend aan het plangebied, dit aanmerkelijke gevolgen heeft voor de grondprijzen. De reclamante gaat er daarbij vanuit, dat de voorgenomen bouw ook alleen door kan gaan mits bedoelde schade aan haar worden betaald. De gemeente gaat aan dit financiële aspect echter geheel voorbij, terwijl naar het oordeel van de reclamante de economische haalbaarheid van het plan bij de onteigening moet worden betrokken. De reclamante stelt dat een financiële haalbaarheidsstudie ontbreekt.

Ten aanzien van deze bedenkingen van de reclamante overwegen Wij allereerst dat het publiek belang is gelegen in de uitvoering van het bestemmingsplan. In het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Tiel heeft de raad vastgesteld, welke bestemmingen en gebruiksvoorschriften van kracht zijn voor de in het bestemmingsplan gelegen gronden en opstellen. Het bestemmingsplan is een algemeen verbindend voorschrift. In zoverre staat vast, dat met de uitvoering van het bestemmingsplan het publiek belang gediend is. Ons is in dit verband niet gebleken dat door de wijze waarop het onteigeningsplan is opgesteld een of meer particuliere belangen onevenredig zouden zijn geschaad of bevoordeeld.

Anders dan de reclamante stelt, is de onteigening niet alleen verantwoord als er sprake zou zijn van sociale woningbouw. Wij zijn van oordeel dat de reclamante hierbij ook voorbijgaat aan het gegeven dat de gemeente bij de planuitvoering ook een differentiatie naar prijsklassen hanteert, welke in het kader van de onteigeningsprocedure als gewenste wijze van uitvoering moet worden gezien. Op pagina 6 van de toelichting bij het bestemmingsplan geeft de gemeente aan bij de uitvoering van de woningbouwplannen te streven naar 80% betaalbare huurwoningen (tot € 565 per maand) en goedkope koopwoningen (tot € 160.000) en naar 20% betaalbare koopwoningen in de prijsklasse tussen € 180.000 en € 220.000, met een gemiddelde van € 200.000. Deze prijsklasse-indicatie- en -differentiatie komen overeen met het beleid zoals de gemeenteraad dat op 20 oktober 2004 heeft vastgelegd in de nota 'Visie wonen en werk' waarbij extra aandacht wordt geschonken aan het bouwen voor starters en ouderen.

Hoewel de reclamante in beginsel een beroep op zelfrealisatie kan doen, kan dat naar Ons oordeel uitsluitend mede onder de voorwaarde dat zij zich tevens schikt in de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering, waaronder begrepen ook de bovengenoemde prijsklassen-indicatie/-differentiatie.

Voor zover de reclamante in dit verband vraagt tekenen zet bij de financieel- economische haalbaarheid van het bestemmingsplan merken Wij op dat een en ander in deze goedkeuringsprocedure niet ter beoordeling staat. Bezwaren van financieel-economische aard hadden kunnen worden ingebracht in



de bestemmingsplanprocedure op voet van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO oud).

Dit onderdeel van de bedenkingen van de reclamante geeft Ons dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

In de tweede plaats voert de reclamante aan, dat haar ook overigens geen behoorlijke gelegenheid is geboden om zelf bouwplannen te realiseren. Zij geeft aan dat de gemeente miskent dat reclamante tot twee maal toe een uitgewerkt bouwplan aan haar ter goedkeuring heeft voorgelegd. Het eerste plan dat zag op de bouw van een bedrijfsgebouw was volgens reclamante overeenkomstig de bestemming woningbouw met detailhandel van het toen geldende bestemmingsplan, maar is op welstandsgronden afgewezen. Het tweede plan is afgewezen omdat het bestemmingsplan inmiddels was gewijzigd. De reclamante stelt dat de gemeente heeft verzuimd om aannemelijk te maken dat deze haar bouwplannen niet zo kon wijzigen dat deze op eigen grond zouden kunnen worden gebouwd. Anders dan de gemeente beweert, is dit volgens de reclamante niet louter een planologisch argument. De vraag is vervolgens of de gemeente in redelijkheid gebruik kon maken van de bevoegdheid om te onteigenen.

Dat reclamante niet zelf over voldoende grond beschikt om realisatie van een deel van het plan over te gaan, rechtvaardigt op zich geen onteigening. De gemeente moet volgens de reclamante aannemelijk maken dat zij niet kan bouwen zonder de grond van reclamante. Het feit dat de gemeente een inrichting voor het gehele plangebied voor ogen heeft doet daaraan niet af. De gemeente wist dat reclamante zelf plannen had, maar heeft niettemin besloten tot vaststelling van eigen bouwplannen over te gaan zonder de plannen van reclamante daarbij in te passen.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten die een beroep op zelfrealisatie inhouden, overwegen Wij in het algemeen dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft zelf bereid en in staat te zijn om de op zijn grond rustende bestemming te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is, hangt mede af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering.

In het bijzonder overwegen Wij dat de door de reclamante gedane verzoeken om bouwvergunning zijn gedaan vóór het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In het kader van de beoordeling van deze bedenking is Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek evenwel niet gebleken dat de reclamante bouwplannen heeft gepresenteerd in overeenstemming met het thans van kracht zijnde bestemmingsplan. Voor zover de reclamante stelt tot zelfrealisatie bereid en in staat te zijn, blijkt zij nog steeds in te zetten op een vorm van uitvoering – te weten detailhandel en woningen – die afwijkt van het bestemmingsplan. Reclamante meent dat de gemeente het bestemmingsplan om die reden zou moeten aanpassen. Zoals hiervoor reeds door Ons is aangegeven, is het echter aan de gemeenteraad om de inhoud van een bestemmingsplan en de door haar gewenste wijze van uitvoering daarvan te bepalen. Reclamante heeft in de bestemmingsplanprocedure haar bezwaren tegen de huidige bestemmingen naar voren gebracht. Deze bezwaren zijn uiteindelijk ongegrond verklaard.

Daarmee vormt het bestemmingsplan definitief het juridisch-planologische kader waarin deze bedenking van de reclamante beoordeeld moet worden. In het kader van de behandeling van het beroep van de reclamante tegen het besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan heeft zij nog aangevoerd dat zij er in verband met de in 1998 met de gemeente gesloten intentieverklaring met betrekking tot de ontwikkeling van het Vahstalterrein op mocht vertrouwen dat het bestemmingsplan mede de mogelijkheid van de ontwikkeling van de detailhandelfunctie zou omvatten. In het kader van het tegen het goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten door de reclamante ingestelde beroep, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak hierover evenwel geoordeeld, dat de gemeente er bij de vaststelling van het bestemmingsplan in redelijkheid vanuit mocht gaan dat er met betrekking tot de bestemming van de gronden van reclamante door de gemeente jegens haar geen rechtens te honoreren verwachtingen waren gewekt.

Een zelfrealisatieverweer door reclamante kan derhalve in beginsel alleen slagen indien het een bouwplan betreft dat aan het bestemmingsplan voldoet. Nu zulks hier niet aan de orde is, is er voor Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.



In de derde plaats meent de reclamante dat met haar onvoldoende minnelijk overleg is gevoerd.

Naar aanleiding van deze bedenking van de reclamante overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérs 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 niettemin 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-onteigeningsbesluit 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 de gemeente sinds juli 2007 in het kader van de voorgenomen onteigening pogingen in het werk heeft gesteld om de gronden van de reclamante minnelijk te verwerven. Dat heeft geresulteerd in een op 9 oktober 2007 schriftelijk aan de reclamante uitgebracht bod. Verschil van inzicht in de opbouw en de hoogte van het bod hebben aan verdere overeenstemming over de verwerving in de weg gestaan.

Deze bedenkingen van de reclamanten geven Ons dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Tiel worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van de in het raadsbesluit ter onteigening aangewezen percelen. 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 Tiel van 9 juli 2008, nr. 5c, 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, 24 april 2009

Beatrix

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



Raadsbesluit

De raad der gemeente Tiel,

gelezen het voorstel van het college met betrekking tot de ontwikkeling van het Rio-Vahstalterrein, en met inachtneming van het bepaalde in de onteigeningswet,

besluit:

1. over te gaan tot het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure conform titel IV van de Onteigeningswet ten behoeve van de realisatie van de bestemmingsplannen *'Tiel-West Rio-Vahstal terrein'* en *'Tiel-West Rio-Vahstal terrein, Correctieve herziening I'* en derhalve daarmee te besluiten tot onteigening ten name van de gemeente Tiel van de op de grondtekening en de lijst van te onteigenen onroerende zaken en beperkte rechten aangegeven eigendommen;
2. de zienswijze van Vabeog Amersfoort B.V. overeenkomstig het advies van de hoorcommissie ongegrond te verklaren;
3. de stukken betrekking hebbende op de onderhandelingen met gerechtigden, op basis van artikel 10 van de Wet Openbaarheid van bestuur, niet voor een ieder ter inzage te leggen;
4. van dit besluit kennis te geven door middel van publicatie in de Zakengids en het verzenden van een schriftelijke kennisgeving aan de betrokken eigenaren, bekende rechthebbenden en andere belanghebbenden bij dit besluit;
5. de uitvoering van dit besluit (publicatie, kennisgeving en terinzagelegging) te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 9 juli 2008,

de griffier.

de voorzitter.



Lijst van te onteigenen onroerende zaken en beperkte rechten

Behoort bij raadsbesluit van 9 juli 2008

Gemeente Tiel, Plangebied Rio Vahstal

Grondplannr.	Te onteigenen grootte (ha.are.ca)	Van de onroerende zaak bij het Kadaster bekend als					Woonplaats/zetel	
		Cultuurtoestand	Groot (ha.are.ca)	Gemeente	Secctie	Nr.		Ten name van
1	0.36.34	Bedrijvigheid (Industrie)	0.36.34	Tiel	D	5016	eigendom van de besloten vennootschap Vabeog Amersfoort b.v.	Amersfoort
2	0.08.55	Opslagterrein	0.08.55	Tiel	D	5962	eigendom van de besloten vennootschap Vabeog Amersfoort b.v.	Amersfoort
3	0.03.05	Wonen	0.03.05	Tiel	D	5966	eigendom van de heer Peter Antonius Wilhelmus Schobben, gehuwd met mevrouw Maria van den Bosch	Tiel



Bijlagen:

- Grondtekening onteigening
- Lijst van te onteigenen onroerende zaken en beperkte rechten
- Bestemmingsplan 'Tiel-West Rio-Vahstal terrein'
- Bestemmingsplan 'Tiel-West Rio-Vahstal terrein, Correctieve herziening I'
- Concept nadere uitwerking stedenbouwkundig model d.d. 10 december 2007
- Concept nadere uitwerking stedenbouwkundig model d.d. 17 december 2007 met aanduiding te onteigenen percelen
- advies hoorcommissie d.d. 2 juni 2008