



Besluit van 1 oktober 2010 nr. 10.002683 tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Apeldoorn van 18 februari 2010, nummer 25-2010, 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 5 juli 2010, nr. BJZ 2010017471, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen de brief van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Apeldoorn van 3 maart 2010, kenmerk RO.922/ontei­gening NOP 2010-010234;

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.4 van de Crisis- en herstelwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 15 september 2010, nr. W08.10.0279/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 27 september 2010, nr. BJZ2010026017, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Apeldoorn van 18 februari 2010, nummer 25-2010, tot onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, ten name van die gemeente, van het bij dat besluit aangewezen perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nr. 7589 (grondplannummer 1);

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. Het ter onteigening aangewezen perceel is begrepen in het door de raad van de gemeente Apeldoorn op 16 februari 2006 vastgestelde bestemmingsplan 'Noordoostpoort', verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 19 september 2006 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland en is per 15 augustus 2007 onherroepelijk van kracht geworden.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan

Op het in de onteigening begrepen perceel rusten de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden (B2)', deels met de aanduiding 'zone bedrijfswoning toegestaan' en 'Verblijfsgebied (Vb)'.

Het bestemmingsplan voorziet in een noordelijke en noord-oostelijke uitbreiding van het in de afgelopen jaren gerevitaliseerde bedrijventerrein Stadhoudersmolen, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Het areaal bedrijventerrein wordt met circa 16 ha. uitgebreid ten laste van het agrarisch gebied.

In de door de gemeente Apeldoorn voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaarten en toelichting als ook uit het Beeldkwaliteitsplan Noordoost Poort.

Uit het raadsbesluit blijkt dat de door onteigening te verwerven grond bezwaarlijk kan worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Met de werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan is reeds een begin gemaakt. Om die reden wil de gemeente zo spoedig mogelijk ook over het in de onteigening begrepen perceel kunnen beschikken.



Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 5 maart 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Apeldoorn. De algemene kennisgeving van het raadsbesluit en de terinzagelegging daarvan heeft op 3 maart 2010 plaatsgevonden in het 'Apeldoorns Dagblad' en op 5 maart 2010 in 'De Stentor'. De gemeente heeft het raadsbesluit met brief van 3 maart 2010 aan de reclamante meegedeeld.

Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons bedenkingen naar voren gebracht door ing. A. van Gellicum namens A.B. Kroon te Wenum Wiesel, 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.

De reclamante heeft via haar gemachtigde laten weten van deze gelegenheid geen gebruik te zullen maken.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

De reclamante is eigenares van het in de onteigening begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, no. 7589 (grondplannummer 1). Zij bewoont de op het perceel staande ouderlijke woning, een rond 1900 gebouwde, voormalige boerderij met enkele bijbehorende schuren. De (woon)boerderij is in 1997 gemoderniseerd.

Zij brengt in haar bedenkingen in de eerste plaats naar voren, dat de gemeente Apeldoorn in strijd met artikel 80 van de onteigeningswet, heeft nagelaten een tweetal documenten ter inzage te leggen: een zakelijke beschrijving en een bestemmingsplankaart met daarop geprojecteerd de grondplantekening. Zij wijst daarbij op paragraaf 10.2 van de door VROM gepubliceerde brochure 'Onteigeningswet, Handreiking voor de praktijk 2006' (Handreiking), waarin volgens haar een en ander duidelijk wordt aangegeven. In de reactie op deze door haar bij de raad naar voren gebrachte zienswijze, gaat de raad er van uit, dat de zakelijke beschrijving is vervat in het (concept)raadsvoorstel. Zij acht dit een onjuiste opvatting van de raad omdat de zakelijke beschrijving een ander doel dient dan het raadsvoorstel. Uit de zakelijke beschrijving moet een eigenaar/belanghebbende kunnen opmaken of, gelet op hetgeen ter plaatse aan werken en werkzaamheden is voorzien, hij in staat is zelf het bestemmingsplan uit te voeren. Het raadsvoorstel daarentegen dient de raad inzicht te verschaffen in de motieven die ten grondslag liggen aan hetgeen de raad ter besluitvorming wordt voorgelegd door het college van burgemeester en wethouders. Door deze gebreken in de procedure heeft reclamante naar zij stelt onvoldoende inzicht in het hetgeen de gemeente met de onteigening voorstaat en heeft zij niet de kans zich een oordeel te vormen over het publiek belang van de onteigening en de noodzaak en urgentie daarvan.

In de tweede plaats voert de reclamante aan, dat de gemeente de vereiste dat voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure een begin moet zijn gemaakt met het minnelijk overleg, met voeten heeft getreden. Er is geen sprake geweest van serieus overleg. De gemeente heeft één schriftelijk bod gedaan op 9 september 2009. Dit bod betrof een eindbod op basis van een door een externe taxateur vastgestelde prijs. Uit de brief valt niet op te maken of de taxateur de opdracht heeft gehad om met toepassing van de artikelen 40b tot en met 40f van de onteigeningswet de werkelijke waarde te hanteren. Wel geeft de gemeente aan, dat in goed overleg nog de bijkomende schadecomponenten moeten worden vastgesteld. Dit duidt er volgens de reclamante op, dat de gemeente ten tijde van het bod geen zicht had op haar persoonlijke situatie. Derhalve kan van serieus overleg geen sprake zijn geweest.

In de laatste plaats voert de reclamante aan, dat de gemeente hypotheekhouders geen persoonlijke kennisgeving heeft gestuurd van de onteigening. Gelet op het bestendig kroonbeleid terzake mag van de gemeente tenminste worden verwacht dat onder meer de openbare registers van het kadaster worden geraadpleegd.

Ten aanzien van de bedenkingen inzake de omvang en de aard van de ter inzage te leggen stukken, overwegen Wij dat uit de Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de gemeente heeft voldaan aan het gestelde in artikel 80 van de onteigeningswet. In dat artikel komt het begrip zakelijke beschrijving niet voor. In de praktijk is de zakelijke beschrijving een afzonderlijk document waarin op meer of minder uitvoerige wijze de achtergronden en doeleinden van de onteigening en de noodzaak en urgentie daarvan worden beschreven. Indien, zoals in dit geval, de gemeente volstaat met het opnemen van deze elementen in een ontwerpraadsvoorstel, is terzake dan ook geen sprake van schending van een wettelijk voorschrift. De zakelijke beschrijving dient in dit



verband te worden onderscheiden van de uit de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voortvloeiende vereiste, dat bij de algemene en persoonlijke kennisgeving van het (ontwerp)raadsbesluit de zakelijke inhoud daarvan dient te worden weergegeven. Gelet op de inhoud van de algemene en persoonlijke kennisgevingen is naar Ons oordeel daaraan voldaan. Overigens is Ons gebleken, dat bij de persoonlijke kennisgeving van het ontwerp-raadsbesluit ook het concept van het raadsvoorstel is meegezonden. Derhalve kon de reclamante voldoende op de hoogte zijn van de doeleinden van de onteigening en de noodzaak en urgentie daarvan. Tevens wist zij – ook vanuit de bestemmingsplanprocedure waarin zij beroep heeft ingesteld – van de op haar perceel rustende bestemmingen, zodat zij ook in staat is geweest zich op voorhand te overtuigen van de mogelijkheid om zelf tot uitvoering van het bestemmingsplan te komen.

Voor wat het ontbreken van een bestemmingsplankaart met daarop geprojecteerd de grondplantekening betreft, overwegen Wij eveneens dat dit geen wettelijk vereiste is onder de onteigeningswet zoals deze luidde vóór 31 maart 2010. In de Handreiking wordt bedoeld document inderdaad genoemd als mee te zenden document. Dat de gemeente bedoeld document niet in de procedure heeft ingebracht kan overigens niet met succes aan haar worden tegengeworpen. De Handreiking kan immers niet als beleidsregel worden aangemerkt en bevat terzake dan ook niet meer dan aanbevelingen hoe bij voorkeur te handelen in de administratieve onteigeningsprocedure. Terzake heeft de gemeente derhalve voldaan aan artikel 80 van de onteigeningswet.

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

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamante die zien op het gevoerde minnelijk overleg, overwegen Wij allereerst 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-onteigeningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het besluit 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 het bestuursorgaan 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 reclamante en de gemeente al vanaf 2008 met elkaar in gesprek zijn met het oog op de minnelijke verwerving van haar perceel door de gemeente. Vanaf april 2009 wordt daarbij op verzoek van de reclamante ook de mogelijkheid gezien van een vervangende woonlocatie. Tot nog toe heeft dit laatste geen oplossing geboden, maar partijen zijn nog zoekende. Wat de taxatie en het taxatierapport betreft, overwegen Wij dat het de gemeente vrij staat om haar aanbod op de door haar gewenste wijze te bepalen. Zij is daarbij niet verplicht zich op voorhand te conformeren aan hetgeen in de civielrechtelijke onteigeningsprocedure gebruikelijk is. Uiteindelijk zal de burgerlijke rechter op grond van artikel 40 van de onteigeningswet bij het uitspreken van de onteigening ook de hoogte van de schadeloosstelling vaststellen. Als resultante van de onderhandelingen heeft de gemeente in ieder geval vóór de start van de administratieve onteigeningsprocedure op 4 december 2009 het door de reclamante genoemde schriftelijk bod uitgebracht. Nu het op het tijdstip van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad tot onteigening kunnen besluiten om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren.

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

Voor zover de reclamante als bezwaar tegen het raadsbesluit nog aanvoert dat ‘de hypotheekhouders’ geen persoonlijk kennisgeving van het (ontwerp)raadsbesluit tot onteigening hebben ontvangen, merken Wij op dat dit onderdeel van de bedenkingen door de reclamante niet is aangevoerd in de door haar bij de raad naar voren gebrachte zienswijze. Gelet op artikel 84, derde lid, van de onteigeningswet, kunnen Wij de reclamante in zoverre dan ook niet in haar bedenkingen ontvangen. Overigens vindt in het kader van deze goedkeuringsprocedure ook een ambtshalve toetsing plaats.



Overige overwegingen

Uit de Ons overgelegde stukken en uit het vanwege Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestelde onderzoek is gebleken dat de publicatie van de algemene kennisgeving van het raadsbesluit in twee verschillende bladen heeft plaatsgehad op 3 en op 5 maart 2010. De publicatie op 5 maart 2010 heeft gelijktijdig met de terinzagelegging van het raadsbesluit plaatsgehad, zodat in zoverre niet is voldaan aan de wettelijk vereisten overeenkomstig artikel 3:44, eerste lid, onder a, van de Awb, op grond waarvan ingevolge de verwijzing daarin naar artikel 3:12, eerste lid van de Awb, de openbare kennisgeving van het raadsbesluit vooraf dient te gaan aan de terinzagelegging van het raadsbesluit. Aan de schending van dit procedurevoorschrift kan alleen voorbij worden gegaan als vaststaat dat geen van de bij het besluit betrokken belanghebbenden door het verzuim in zijn belang kan zijn geschaad. Naar Ons oordeel is de reclamante blijkens de door de gemeente gedane onderzoeken in de openbare registers, redelijkerwijze als enig kenbare belanghebbende bij de onteigening aan te merken. Nu zij tijdig bij Ons bedenkingen naar voren heeft gebracht, staat naar Ons oordeel met zekerheid vast dat de reclamante door het verzuim niet in haar belangen is geschaad. Derhalve geeft dit verzuim Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Apeldoorn worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van het in het raadsbesluit tot onteigening aangewezen perceel. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

Met inachtneming van de onteigeningswet zoals deze luidde vóór 31 maart 2010, het besluit van de raad van de gemeente Apeldoorn van 18 februari 2010, nummer 25-2010, goed te keuren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal met het raadsbesluit tot onteigening in de Staatscourant worden geplaatst (www.officielebekendmakingen.nl).

's-Gravenhage, 1 oktober 2010

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.C. Huizinga-Heringa.*



RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Apeldoorn;

gelezen de voorstellen van burgemeester en wethouders d.d. 30 november 2009 en 1 februari 2010, en het raadsvoorstel met (datum) nummer 25-2010;

gelet op artikel 83, lid 1 van de Ontheffingswet;

Overwegende dat:

- ten behoeve van de (gedeeltelijke) uitvoering van het bestemmingsplan 'Noordoostpoort' ter realisatie van de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Verblijfsgebied', de eigendom dient te worden verkregen van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7589, groot 40 are en 70 centiare, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplanktekening en lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten;
- het bestemmingsplan 'Noordoostpoort' op 16 februari 2006 door de gemeenteraad van Apeldoorn is vastgesteld en sinds de uitspraak van de Raad van State d.d. 15 augustus 2007 onherroepelijk is;
- het college van burgemeester en wethouders er tot op heden niet in is geslaagd om langs minnelijke weg tegen een aannemelijke prijs met de betrokken eigenaar overeenstemming te bereiken over de aankoop van bovengenoemd perceel;
- het in de naaste toekomst realiseren van de bovengenoemde bestemmingen in gevaar komt waardoor onteigening noodzakelijk is;
- de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 29 oktober 2009 de bevoegdheid om ontheffingsbesluiten voor te bereiden aan het college van burgemeester en wethouders heeft overgedragen;
- het college van burgemeester en wethouders op 30 november 2009 heeft besloten om de administratieve ontheffingsprocedure op te starten;
- conform het gestelde in artikel 80 van de Ontheffingswet en in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht de grondplanktekening, lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten en de concept raadsstukken met ingang van 4 december 2009 gedurende 6 weken in het gemeentehuis, ter inzage hebben gelegen;
- van deze tervisielegging tevoren, op 2 december 2009, publicatie heeft plaatsgevonden in het Apeldoorns Stadsblad, en op 4 december 2009 publicatie heeft plaatsgevonden in De Stentor, waarbij is gewezen op de mogelijkheid om gedurende voornoemde termijn van tervisielegging mondeling en/of schriftelijk van zienswijzen te doen blijken;
- de betrokken eigenaar bij schrijven van 1 december 2009 in kennis is gesteld van het in gang zetten van de ontheffingsprocedure, de tervisielegging en de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen;
- binnen deze termijn van tervisielegging door de heer ing. A. van Gellicum MRE RT MRICS, verbonden aan het kantoor Kendes Rentmeesters & Adviseurs te Veenendaal, namens mevrouw A.B. Kroon, eigenaresse van het perceel kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7589, zienswijzen naar voren heeft gebracht bij brief van 4 januari 2010 (ontvangen op 7 januari 2010);
- de gemeenteraad kennis heeft genomen van deze zienswijzen en van de reactie van het college van burgemeester en wethouders opgenomen in het collegevoorstel met toelichting d.d. 1 februari 2010;
- mevrouw Kroon in haar zienswijzen kan worden ontvangen, doch deze zienswijzen, gezien de motivering van het college van burgemeester en wethouders, niet tot aanpassing van het ontheffingsplan leidt;

Gezien:

De collegevoorstellen d.d. 30 november 2009 en 1 februari 2010 en het raadsvoorstel met het nummer 25-2010;

Gelet op:

De Ontheffingswet, de Algemene wet bestuursrecht en het bestemmingsplan 'Noordoostpoort';

Besluit:

Met overneming van de in de collegevoorstellen van 30 november 2009 en 1 februari 2010 en het raadsvoorstel met het nummer 25-2010 weergegeven overwegingen, welke worden geacht onderdeel uit te maken van dit raadsbesluit:

1. Mevrouw A.B. Kroon in haar zienswijzen te ontvangen;
2. De zienswijzen van mevrouw A.B. Kroon ongegrond te verklaren;
3. Ten name van de gemeente Apeldoorn, in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en/of de



volkshuisvesting (ingevolge artikel 77 lid 1 onder 1 van de Onteigeningswet), te onteigenen het perceel, kadastraal bekend Gemeente Apeldoorn, sectie D, nummer 7589, groot 40 are en 70 centiare, zoals vermeld op de bij dit besluit behorende, en als zodanig gewaarmerkte, grondplantekening en lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten, zulks ten behoeve van de (gedeeltelijke) uitvoering van het bestemmingsplan 'Noordoostpoort' ter verwezenlijking van de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Verblijfsgebied'.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 18 februari 2010.

*De raad voornoemd,
de griffier.*

de voorzitter.



Gemeente Apeldoorn

Lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten gelegen in de kadastrale Gemeente Apeldoorn

Onteigening ten behoeve van de (gedeeltelijke) uitvoering van het bestemmingsplan 'Noordoostpoort' ex. Artikel 77 eerste lid onder 1 van de Onteigeningswet

Nummer van het grondplan	Te onteigenen grootte in centiare	Van het perceel kadastraal bekend Gemeente Apeldoorn			
		Omschrijving	Ter grootte van Ha.a.ca	Sectie D, nummer	Ten name van en woonplaats
1.	4070	Wonen erf – tuin	00.40.70	7589	1/1 Eigendom: Mevrouw Alberta Berendina Kroon, Wenumseveldweg 1, 7345 DE Wenum Wiesel