



Besluit van 26 augustus 2011 nr. 11.002022 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Zaltbommel krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan Bedrijventerrein De Wildeman)

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

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Zaltbommel verzoekt Ons bij besluit van 7 oktober 2010, om ten name van de gemeente Zaltbommel over te gaan tot aanwijzing van een aantal onroerende zaken ter onteigening in die gemeente.

Op 16 november 2010 hebben burgemeester en wethouders van Zaltbommel het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken en gegevens met ingang van 4 februari 2011 tot en met 17 maart 2011 in de gemeente Zaltbommel en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu (locatie Rijnstraat 8 te Den Haag) ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Zaltbommel van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 2 februari 2011 openbaar kennis gegeven in het lokaal verschijnende 'Het Kontakt'. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van een en ander openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 2 februari 2011, nr. 761.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb het ontwerp koninklijk besluit met brief van 1 februari 2011 (kenmerk BJZ 2011036764)toegezonden aan belanghebbenden, waaronder verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De gronden waarop het verzoek van de raad van Zaltbommel betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wildeman' van de gemeente Zaltbommel (verder te noemen: het bestemmingsplan).

Het bestemmingsplan is op 13 januari 2005 vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel en is per 4 oktober 2005 onherroepelijk van kracht.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een subregionaal bedrijventerrein in de Bommelerwaard. Er wordt aangesloten op reeds bestaande bedrijventerreinen aan de oostkant van Zaltbommel. In totaal wordt 70 hectare nieuw bedrijventerrein aangelegd. Circa 60% van de kavels is verkocht en er zijn bouwvergunningen verleend. Voor 30% is een reservering afgegeven, dan wel een optie verleend.

De in het verzoek om onteigening opgenomen onroerende zaken zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden 1', 'Groenvoorzieningen' en 'Water'.

In de door de gemeente Zaltbommel voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, toelichting en kaart, als ook de Beeldkwaliteitsnotitie Bedrijventerrein De Wildeman van 4 oktober 2004.

Met de eigenaren van de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken heeft de



gemeente Zaltbommel minnelijk overleg gevoerd om deze in eigendom te verwerven. Nu het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht, heeft de raad van Zaltbommel tot zijn verzoek besloten ten einde de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan te verzekeren.

Zodra de gemeente over de in de onteigening betrokken gronden kan beschikken zal met de uitvoering van het bestemmingsplan een aanvang worden gemaakt.

Zienswijzen

Binnen de periode waarin het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, zijn tegen het ontwerp bij Ons op 14 maart 2011 schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht door N.G.C. en G.N.C. Duivenvoorde (verder te noemen: reclamanten).

Reclamanten zijn elk voor de helft gerechtigd in de eigendom van de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Zaltbommel, sectie K, nrs. 744, 1321 en 1319 (onderscheidenlijk de grondplannummers 1 tot en met 3).

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben zij gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Van reclamanten bewoont G.N.C. Duivenvoorde met zijn gezin ter plaatse een woning (boerderij). Op het erf staan enkele bedrijfsgebouwen, van waaruit hij al gedurende ongeveer dertig jaar een loon- en grondverzetbedrijf uitoefent, dat zich blijkens de inschrijving bij de Kamer van Koophandel ook beweegt op het vlak van 'waterwerk in grond, sloop en leiding'. Reclamant N.G.C. Duivenvoorde woont in Almkerk en heeft daar een veehouderij. Reclamanten voeren in hun zienswijzen in de eerste plaats aan, dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt omdat zij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' zelf kunnen realiseren in de door de gemeente gewenste wijze van uitvoering. Reclamanten hebben een plan opgesteld om hun bedrijfsactiviteiten uit te breiden met een grondbank met reststoffenverwerking. Dit houdt in het scheiden, verwerken en opslaan van grond. Reclamanten willen in het bedrijf de afvalstroom verwerken van waterwerkzaamheden, grond, sloop en leidingen. Later volgt wellicht uitbreiding in de vorm van een milieustraat. Zij stellen voor zelfrealisatie te beschikken over voldoende kapitaal, ervaring en kennis. Ook zijn zij bereid tot het sluiten van een exploitatieovereenkomst. Om een beter geschikte kavel te krijgen zouden (kleine) stukken grond geruimd kunnen worden. In dat verband wijzen zij er op, dat zij al in 2000 twee percelen grond hebben verkocht een projectontwikkelaar. Daardoor beschikken zij over voldoende kapitaal en is door hen op deze manier al bijgedragen aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Naar het oordeel van reclamanten passen de voorgenomen activiteiten binnen het bestemmingsplan, in casu de staat van toegestane bedrijfsactiviteiten, waar gesproken wordt van 'voorbereiding tot recycling' en 'milieudienstverlening'.

Zij achten het in strijd met de redelijkheid en billijkheid als de gemeente Zaltbommel hen het opzetten van de grondbank op hun resterende percelen onmogelijk zou maken. Reclamanten voeren in hun zienswijzen aan, dat hen niet kan worden verweten nog geen concrete plannen te hebben gepresenteerd aan de gemeente. Zij konden hun kavel niet ontwikkelen bij gebreke aan een deugdelijke ontsluiting en de ongelukkige vorm van hun huidige areaal. Daarnaast heeft de gemeente geen duidelijkheid gegeven over de exploitatiebijdrage en heeft deze alleen willen praten over aankoop van hun percelen. Daarnaast voeren reclamanten aan, dat zij niet hebben stilgezeten. Zo hebben zij (milieu)opleidingen gevolgd, een marktonderzoek laten uitvoeren door de Kamer van Koophandel en met de bank gesprekken gevoerd over aanvullende financieringsmogelijkheden. Ook hebben zij een bodemonderzoek laten doen, dat is goedgekeurd door de provincie. Tot slot voeren reclamanten aan, dat zij niet eerder konden beginnen omdat zij in de laatste fase van het bedrijventerrein zitten.

In de tweede plaats zijn reclamanten van mening dat de gemeente de onderhandelingen niet goed heeft gevoerd en afgesloten.

De zienswijzen van de reclamanten die zich richten op de door hen gewenste zelfrealisatie geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Allereerst merken Wij in het algemeen op, 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 bereid en in staat te zijn om de aan zijn grond gegeven bestemming zelf 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 af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van die door de gemeente gewenste vorm. Over het algemeen kan deze worden gevonden in (de toelichting op) het bestemmingsplan, de bijbehorende regels, de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan (art. 6.12 Wro) kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt. Andere mogelijke uitzonderingen op het zelfrealisatiebeginsel kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij voor integrale uitvoering van het plan onvoldoende grond bezit.

In het bijzonder merken Wij allereerst het volgende op. Bij koninklijk besluit van 9 oktober 2006, nr. 06.003653, is aan het raadsbesluit van de gemeente Zaltbommel tot onteigening, voor onder meer de daarin begrepen en thans weer in geding zijnde percelen, de goedkeuring gedeeltelijk onthouden. Voor de percelen van reclamanten is dit gebeurd op verzoek van de gemeente, die had aangegeven in plaats van onteigening het intensieve minnelijk overleg voorlopig voort te willen zetten. Ook toen al was er sprake van het voornemen van reclamanten om hun bedrijfsactiviteiten voort te zetten binnen de kaders van het bestemmingsplan.

Uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is Ons overigens gebleken dat de gemeente en reclamanten ook nu nog geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de mogelijkheid van de door reclamanten voorgestane zelfrealisatie. Voor het antwoord op de vraag of zelfrealisatie mogelijk is, moet in de eerste plaats aannemelijk zijn dat de door reclamanten voorgenomen activiteiten passen binnen het bestemmingsplan. Hierover merken Wij op, dat uit de overgelegde stukken en het onderzoek, naar voren komt dat het huidige bedrijf van G.N.C. Duivenvoorde kan worden gekenschetst als agrarisch, met als extensie het loon- en grondverzetbedrijf. Van de voorschriften van het bestemmingsplan maakt een Staat van Bedrijfsactiviteiten deel uit.

In artikel 4, eerste lid, van de voorschriften met betrekking tot de 'Bestemming Bedrijfsdoeleinden 1', wordt naar bedoelde staat verwezen ter bepaling van de onder die bestemming toegelaten bedrijfsactiviteiten. Binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1' van het bestemmingsplan zijn de huidige bedrijfsactiviteiten niet toegestaan.

Anders dan reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen, zijn Wij van oordeel dat de op te zetten grondbank met eventueel een milieustraat evenmin kan vallen onder de in het bestemmingsplan toegestane bedrijfsactiviteiten. Onder de in de Staat van Bedrijfsactiviteiten begrepen omschrijving 'Voorbereiding tot recycling' staan immers uitsluitend puinbrekerijen en puinmalerijen vermeld. Hieronder zou slechts een gedeelte van de beoogde nieuwe activiteiten kunnen worden begrepen, namelijk het door breken of malen verwerken van het bij sloop of bij grondverzet vrijkomende puin. Onder de omschrijving 'Milieudienstverlening' worden bij 'afvalverwerkingsbedrijven' vermeld: kabelbranderijen, pathogene afvalverbranding (voor ziekenhuizen), oplosmiddeltherugwinning, verwerking fotochemisch en galvano-afval'. Ook is toegestaan 'Gemeentewerven (afvalinzameldepots)'. Het komt Ons voor, dat de gemeente zich terecht op het standpunt heeft mogen stellen dat de voorgenomen activiteiten niet passen binnen deze in de Staat van Bedrijfsactiviteiten beschreven bedrijfsactiviteiten, en derhalve niet binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden 1'. Uit het ingestelde onderzoek is eveneens naar voren gekomen dat de gemeente geen gebruik wenst te maken van de mogelijkheid om door middel van planwijziging andere bedrijfsactiviteiten ter plaatse mogelijk te maken. Daarmee is naar Ons oordeel voldoende aannemelijk, dat voor het ontplooiën van de beoogde activiteiten in het bestemmingsplan geen, dan wel zeer beperkt, plaats is. In dit verband overwegen Wij eveneens dat de voorgenomen activiteiten een uitbreiding van het bedrijf behelzen. Daarmee zal een deel van de bedrijfsuitoefening ook in de door reclamanten gewenste nieuwe situatie, in strijd blijven met het bestemmingsplan. De gewenste zelfrealisatie kan ook daarom nimmer strekken tot de volledige uitvoering van het ongewijzigde bestemmingsplan op de bij reclamanten in eigendom zijnde percelen. Wel merken Wij nog op, dat reclamanten eerst op 21 juni 2011 via hun architect ter stedenbouwkundige en welstandelijke beoordeling alsnog een voorontwerp-bouwplan bij de gemeente hebben ingediend. Uit dit voorontwerp kan echter nog niet worden opgemaakt of de reclamanten in staat en bereid zijn de bestemming zelf te realiseren. Wellicht dat het voortgezet minnelijk overleg alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing zal kunnen leiden.

Wij zien om die redenen dan ook geen aanleiding om het verzoek van de raad van de gemeente



Zaltbommel geheel of gedeeltelijk af te wijzen. Gelet op het vorengaande, behoeven de overige in de zienswijzen naar voren gebrachte aspecten van de zelfrealisatie hier geen verdere beoordeling meer.

Voor zover reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen dat met hen onvoldoende minnelijk overleg is gepleegd, overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert 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 het verzoek aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het verzoek voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Er moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kunnen Wij 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 na het koninklijk besluit van 9 oktober 2006, het overleg tussen de gemeente Zaltbommel en reclamanten is voortgezet. Naast besprekingen over de eventuele zelfrealisatie is ook gesproken over de verwerving van de percelen door de gemeente. Op onder meer 23 juni 2009 is door de gemeente een brief aan reclamanten gezonden, waarin onder meer een concreet bod wordt gedaan voor de aankoop van de percelen.

Ook dit onderdeel van de zienswijzen van reclamanten geeft Ons geen aanleiding om het verzoek van de raad van de gemeente Zaltbommel geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in het verzoek tot onteigening begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist. Met de werkzaamheden ter plaatse van de ter onteigening aan te wijzen gronden, zal zo spoedig mogelijk na de verwerving daarvan worden begonnen.

Het moet dan ook in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Zaltbommel de eigendom van de ter onteigening voorgedragen onroerende zaken verkrijgt. Overigens is Ons niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van Zaltbommel tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, toewijzen.

Beslissing

Met inachtneming van de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 5 juli 2011, nr. BJZ 2011048905, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen het besluit van de raad van Zaltbommel van 7 oktober 2010;

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Zaltbommel van 17 november 2010;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 3 augustus 2011, nr. W.14.11.0266/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 22 augustus 2011 nr. BJZ 2011051928, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Wildeman' van de



gemeente Zaltbommel ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening (tek.nr. 011 gak / februari 2010), die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Zaltbommel en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van Raad van State.

's-Gravenhage, 26 augustus 2011

Beatrix

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN EN/OF BEPERKTE RECHTEN

Verzoekende instantie: Gemeente Zaltbommel

Naam onteigeningsplan: Bedrijventerrein De Wildeman

Grondplan- nummer	De te onteigenen grootte			Omschrijving volgens kadastrale registratie	Perceels- grootte volgens kadastrale registratie			Kadastrale aanduiding: gemeente Zaltbommel		Tenaamstelling (zonder adres) volgens de kadastrale registratie met, indien van toepassing, vermelding van het op het perceel rustende rechten
	ha	a	ca		ha	a	ca	sectie	Perceel- nummer	
1	0	05	42	Wonen	0	05	42	K	744	1/2 eigendom belast met gebruik en bewoning van de heer Nicolaas Gerardus Cornelis Duivenvoorde 1/2 eigendom belast met gebruik en bewoning van de heer Gerardus Nicolaas Cornelis Duivenvoorde onbekend aandeel in gebruik en bewo- ning van de heer Pieter Duivenvoorde gehuwd met mevrouw Johanna Huiber- dina van Went onbekend aandeel in gebruik en bewo- ning van mevrouw Johanna Huiberdina van Went gehuwd met de heer Pieter Duivenvoorde
2	1	08	70	Berging-stalling (garage-schuur) Terrein (grasland)	7	08	70	K	1321	1/2 eigendom van de heer Nicolaas Gerardus Cornelis Duivenvoorde 1/2 eigendom van de heer Gerdardus Nicolaas Cornelis Duivenvoorde
3	0	87	30	Terrein (grasland)	0	87	30	K	1319	1/2 eigendom van de heer Nicolaas Gerardus Cornelis Duivenvoorde 1/2 eigendom van de heer Gerdardus Nicolaas Cornelis Duivenvoorde

Behorend bij het raadsbesluit van Zaltbommel van 7 oktober 2010; behorend bij het koninklijk besluit van 26 augustus 2011, nr. 11.002022.