



Besluit van 15 november 2011, nr. 11.002722, tot aanwijzing ter onteigening van onroerende zaken in de gemeente Weert krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Wilhelminasingel-Driesveldlaan)

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 plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmings- of inpassingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Weert verzoekt Ons bij besluit van 15 december 2010, nr. RAD-000343, om ten name van de gemeente Weert over te gaan tot aanwijzing van een perceel ter onteigening in deze gemeente.

Op 23 december 2010, kenmerk I/Omb, hebben burgemeester en wethouders van Weert 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, hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken en gegevens met ingang van 7 april 2011 tot en met 18 mei 2011 in de gemeente Weert en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu (locatie Rijnstraat te Den Haag) ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Weert van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 6 april 2011 openbaar kennis gegeven in 'De Trompetter/Land van Weert'. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van een en ander openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 6 april 2011, no. 5687.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht het ontwerp koninklijk besluit met brief van 4 april 2011 (kenmerk BJZ 2011042146) 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 Weert betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan' (verder te noemen: het bestemmingsplan).

Het bestemmingsplan is op 12 oktober 2009 vastgesteld door de raad van de gemeente Weert. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk van kracht.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een gemeentehuis, parkeergarage, woningen en commerciële ruimten met de bijbehorende voorzieningen en infrastructuur. De in het verzoek om onteigening opgenomen grond is aangewezen voor de bestemmingen 'Centrum' en 'Verkeer'

De raad van Weert wil de ter onteigening voorgedragen grond in vrije eigendom verkrijgen om het bestemmingsplan tijdig te kunnen (doen) verwezenlijken.

In de door de gemeente Weert voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding en de plankaart ontwerp buitenruimte gemeentehuis van 15 december 2010.

Met de eigenaar van de in het verzoek om onteigening begrepen grond heeft de gemeente Weert minnelijk overleg gevoerd om zijn perceel 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 Weert 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 worden gestart.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerp koninklijk besluit zijn bij Ons schriftelijk zienswijzen daartegen naar voren gebracht door:

- 1) Professor mr. A.Q.C. Tak, namens Architecten Van Gog te Ospel, verder te noemen: reclamant 1;
- 2) J.M.H.F. Teunissen te Weert, verder te noemen: reclamant 2;
- 3) Mevrouw C.E.M. Swinkels-Janssen te Weert, verder te noemen: reclamant 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben reclamant 1 en reclamant 2 gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant 1 voert als zienswijze tegen het ontwerp koninklijk besluit aan, dat hij over alle vereisten en accreditaties voor het zelf ontwerpen en doen uitvoeren van een eigen plan beschikt. Gezien de gedetailleerdheid van het plan heeft hij daar vanaf gezien en besloten om zich volledig aan het bestemmingsplan te conformeren. Reclamant 1 heeft er vervolgens naar gestreefd om als eerste na de inwerkingtreding van het plan een verzoek om publiek-private samenwerking in te dienen. Dat is op 23 maart 2010 bij de gemeente ingediend met het verzoek om de benodigde vergunningen te mogen ontvangen. De gemeente wenst echter het plan in samenwerking met BAM te realiseren. Op de vergunningaanvragen is geen besluit genomen zodat deze van rechtswege zijn verleend. De publiek-private overeenkomst die de gemeente heeft gesloten is in strijd met het Europese aanbestedingsrecht. Toch heeft de gemeente aan zichzelf een bouwvergunning verleend. Daartegen is hoger beroep ingesteld bij de Raad van State. Verder is ook een vergunningaanvraag ingediend door BAM, waartegen ook bezwaar en beroep door reclamant 1 is aangekondigd zo gauw deze zullen worden verleend. Ook heeft de gemeente aan zichzelf een omgevingsvergunning verleend waartegen eveneens gerechtelijke procedures zijn aangespannen. Reclamant 1 ontkent uitdrukkelijk dat er minnelijk overleg is gevoerd om zijn perceel in eigendom te verkrijgen. Er is op 9 maart 2010 een bindend advies overeengekomen zoals bevestigd in het verslag van de gemeente van 15 maart 2010. Het onteigeningsverzoek is een onaanvaardbare inbreuk op deze overeenkomst. Overdracht van het perceel van reclamant 1 is slechts één van de onderdelen van dit overleg, naast afstand van de aanspraken op de van rechtswege verleende vergunningen, verlies van de mogelijkheid tot zelfrealisatie en planshadecomponenten als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Reclamant 1 acht de onteigening in strijd met zijn aanspraken op de van rechtswege verleende vergunning, met het overeengekomen akkoord tot deskundigenadvisering en met zijn in het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM) en eerste Protocol beschermde eigendomsaanspraken. Verder verzoekt hij de Kroon geen onteigeningsbesluit te nemen voordat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over de vergunningaanspraken.

Ten aanzien van het door reclamant 1 gedane beroep op zelfrealisatie overwegen Wij in het algemeen dat bij een voorgenomen onteigening moet worden aangetoond 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 onteigenende partij een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de onteigenende partij aantoonbaar dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door hem gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is hangt mede af van de door het bestuursorgaan gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van die gewenste vorm. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan of de bijbehorende voorschriften en/of de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan of een inrichtingsplan of -schets. Andere mogelijke uitzonderingen die zelfrealisatie illusoir kunnen maken, 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 daarvoor onvoldoende grond bezit.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit het onderzoek en de overgelegde stukken is gebleken dat reclamant 1 over onvoldoende grond beschikt om de op zijn perceel gelegen bestemmingen te



realiseren. Het op te richten gebouw met de parkeergarage strekt zich, naast het perceel van reclamant 1, uit over meerdere percelen die niet bij reclamant in eigendom zijn. Het geprojecteerde gebouw leent zich niet voor opsplitsing in afzonderlijk te realiseren deel-projecten. Dat reclamant 1 over van rechtswege verleende bouwvergunningen beschikt doet, als daar al sprake van zou zijn, niets aan af, omdat hij voor de realisering van de gebouwen afhankelijk is van de medewerking van de gemeente. Daartoe is de gemeente echter niet bereid, aangezien de gemeente er voor heeft gekozen om de bestemmingen te realiseren in samenwerking met BAM. Bij de beoordeling van de noodzaak en urgentie van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening gaan Wij uit van de rechtsgeldigheid van de tussen de gemeente en BAM gesloten samenwerkingsovereenkomst, nu niet is gebleken dat die is aangevochten en evenmin is gebleken van evidente gebreken daaraan. Voor het overige overwegen Wij dat het bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingestelde beroep inzake de vergunningaanspraken er niet aan in de weg staat het perceel van reclamant 1 te onteigenen. Dit onderdeel van de zienswijzen van reclamant 1 geeft Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Ten aanzien van de zienswijzen van reclamant 1 die zien op de minnelijke onderhandelingen 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 het besluit om de Kroon te verzoeken onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het verzoekbesluit door de raad 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 een verzoekbesluit komen om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Ten aanzien van deze zienswijzen overwegen Wij in het bijzonder dat uit het ingestelde onderzoek en de overgelegde stukken is gebleken dat er tussen de gemeente, BAM en reclamant 1 veelvuldig is overlegd en dat over en weer aanbiedingen zijn gedaan die vervolgens zijn afgewezen. In dat overleg zijn, zoals reclamant 1 zelf ook aangeeft, verschillende onderwerpen besproken, zoals de mogelijkheid van zelfrealisatie, publiek-private samenwerking, schadeloosstelling, benoeming van taxateurs enzovoorts. In dit overleg lagen op een gegeven moment moment de aanbiedingen dermate ver uit elkaar dat minnelijke overeenstemming redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoorde. Verder blijkt uit de overgelegde stukken dat partijen weliswaar een akkoord hebben bereikt over bindend advies door deskundigen maar het uiteindelijk niet eens konden worden over de aanwijzing van deze deskundigen. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamant 1 in minnelijk overleg te komen tot overdracht van zijn eigendom. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige overdracht van rechten zou leiden, heeft de raad tot zijn verzoek om onteigening mogen besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet nog aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht nog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. Bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming zal de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak lijden. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Met betrekking tot de door reclamant 1 genoemde bescherming van zijn eigendomsaanspraken in het Verdrag en het Protocol EVRM, merken Wij – zoals Wij reeds eerder deden in Ons besluit van 10 mei 2010, no. 10.001285 – het volgende op. Artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM bepaalt onder meer, dat iedere natuurlijke of rechtspersoon het recht heeft op het ongestoord genot van zijn eigendom. Dit artikel bepaalt verder dat niemand zijn eigendom zal worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht. De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat onder meer heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. Uit het arrest Allan



Jacobsson-Zweden van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens kan naar Ons oordeel worden opgemaakt, dat wat in overeenstemming is met het algemeen belang volgens het Hof in beginsel ter beoordeling van de nationale staat is. Pas in geval van apert onredelijke wetgeving zou de rechter tot een ander oordeel kunnen komen. In dit verband merken Wij op, dat ingevolge artikel 6, eerste lid, van het EVRM, ten aanzien van onder dit artikellid vallende zaken uiteindelijk de beslissing moet kunnen worden ingeroepen van een onafhankelijke en onpartijdige rechterlijke instantie. Te dezen is van belang, dat de burgerlijke rechter in zijn hoedanigheid van onteigeningsrechter ingevolge de jurisprudentie van de Hoge Raad op grond van het bepaalde in genoemd verdragsartikel desgevraagd gehouden is tot een toetsing van de onteigeningstitel op haar rechtmatigheid, ook buiten de hem in de onteigeningswet opgedragen taak.

Ook deze onderdelen van de zienswijzen van reclamant 1 geven Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 2 voert als zienswijzen tegen het ontwerp koninklijk besluit aan dat hij als naaste belanghebbende te spreken is over de gewijzigde tekening en dat er geen gemeentehuis maar parkeerplaatsen met daarboven appartementen op het in de onteigening betrokken perceel worden gerealiseerd. Stedenbouwkundig is het wenselijker dat het perceel participeert met de gronden langs de Wilhelminasingel. De gebouwen liggen ook met de gevel langs de historische rooilijn. De grote bomen kunnen nu nog wat compensatie verlenen na de kaalslag van de afgelopen jaren. Door het splitsen van de gronden staan de bomen inmiddels bijna op de erfgrans.

Uit het onderzoek en de Ons overgelegde stukken is gebleken dat er geen grond van reclamant 2 in de onderhavige onteigening is betrokken. Evenmin is gebleken dat hij een zakelijk of ander recht op het in de onteigening betrokken perceel heeft. Derhalve kan hij niet als belanghebbende in deze procedure worden aangemerkt. Reclamant is dan ook niet-ontvankelijk in zijn zienswijzen.

Reclamant 3 voert als zienswijzen aan, dat het bestemmingsplan volledig is toegesneden op een vooraf uitgewerkt bouwplan. Inmiddels is gestart met de uitvoering van een aangepast bouwplan waardoor de thans in de onteigening betrokken grond niet nodig is. Vraag is dan ook waartoe de onteigening nog van belang is. Er is geen noemenswaardig algemeen belang aan te wijzen. Elders in het plangebied is ruimschoots plek voorhanden op grond die wel in eigendom is van de gemeente. Het realiseren van commerciële ruimten en woning is een zaak tussen de gemeente en de projectontwikkelaar/aannemer. Indien de betreffende grond niet wordt onteigend komt dit de uitstraling van het nieuwe gemeentehuis ten goede omdat er meer ruimte wordt gecreëerd.

Uit het onderzoek en de Ons overgelegde stukken is gebleken dat er geen grond van reclamant 3 in de onderhavige onteigening is betrokken noch dat hij een zakelijk of ander recht op het in de onteigening betrokken perceel heeft. Derhalve kan hij niet als belanghebbende in deze procedure worden aangemerkt. Reclamant is dan ook niet-ontvankelijk in zijn zienswijzen.

Overige overwegingen

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in het verzoek tot onteigening begrepen grond bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kan 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 Weert de eigendom van de ter onteigening voorgedragen gronden 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 Weert 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 22 september 2011, no. BJZ 2011053699, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen het besluit van de raad van de gemeente Weert van 15 december 2010, nr. RAD-000343;



Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Weert van 23 december 2010, kenmerk I/Omb;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 27 oktober 2011, no. W14.11.0391IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 9 november 2011, nr. RWSCD BJV 2011/1268, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Wilhelminasingel-Driesveldlaan' van de gemeente Weert ten name van de gemeente Weert ter onteigening aan te wijzen het perceel, zoals aangeduid op de grondtekening (d.d. 25 oktober 2010) die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Weert 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 Raad van State.

Den Haag, 15 november 2011

De Minister van Infrastructuur en Milieu,



lijst van te onteigenen onroerende zaken en/of beperkte rechten

Verzoekende instantie: **Gemeente Weert**
Naam onteigeningsplan: **Wilhelminasingel**

Grondplan- nummer	De te onteigenen grootte			Omschrijving volgens kadastrale registratie	Perceels-grootte volgens kadastrale registratie			Kadastrale aanduiding: gemeente Weert		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	00	04	60	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)	00	04	60	R	3480	Architecten Van Gog B.V.

Behorend bij het koninklijk besluit van 15 november 2011, nr. 11.002722.