



Besluit van 3 maart 2011, no. 11.000558 tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Sittard-Geleen van 7 juli 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 Infrastructuur en Milieu van 12 januari 2011, nr. BJZ 20110034700, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen de brief van het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen van 22 juli 2010, kenmerk 388961;

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 17 februari 2011, no. W14.11.0008/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 1 maart 2011, nr. BJZ 2011039312, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Sittard-Geleen van 7 juli 2010 tot onteigening ingevolge 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 Born, sectie K, no. 141, met 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. De ter onteigening aangewezen gronden zijn begrepen in het door de raad van de voormalige gemeente Born op 5 juli 1999 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Limburg op 26 oktober 1999 goedgekeurde, bestemmingsplan 'Holtum-Noord II' (hierna: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Noodzaak en urgentie

De bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Holtum-Noord' met 36 hectare. Op het terrein zijn industriële bedrijven en grote transport- en opslagbedrijven gevestigd. Het bedrijventerrein is vrijwel geheel gerealiseerd met uitzondering van het in de onteigening betrokken perceel. De woning met erf staat thans tussen de bedrijfsgebouwen midden op een geasfalteerd terrein. De dockshelters van het naastgelegen warehouse 2 kunnen door de aanwezigheid van de woning op het te onteigenen perceel niet volledig worden ontsloten. Er is een verkeers-technisch, woontechnisch en logistiek gezien onhoudbare situatie ontstaan. De te verwerven grond is bestemd voor 'Bedrijfsdoeleinden'. Na de onteigening zal de daarop gelegen woning met opstallen worden gesloopt en zal het bedrijventerrein worden afgerond.

In de door de gemeente Sittard-Geleen voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaarten en toelichting. Uit het raadsbesluit blijkt dat de door onteigening te verwerven grond bezwaarlijk kan 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 22 juli 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Sittard-Geleen. De openbare kennisgeving van de terinzagelegging heeft op 21 juli 2010



plaatsgevonden in de lokaal verschijnende 'De Trompetter'. De mededeling aan belanghebbenden is geschied bij brief van 15 juli 2010.

Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons bedenkingen naar voren gebracht door mr. J.W.H. Kempen, per brief van 27 augustus 2010, namens C.A.H. Gielen, te Born, eigenaar van het perceel met grondplannummer 1, hierna: reclamant.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, is reclamant in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Hiervan heeft reclamant op 11 oktober 2010 gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

Reclamant voert als bedenking tegen de goedkeuring van het raadsbesluit tot onteigening aan dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt nu de plannen van het Public Logistic Center (hierna: PLC) al zijn gerealiseerd. Reclamant woont al geruime tijd tussen de hallen zonder dat dit een probleem vormt. Reclamant heeft zich coöperatief opgesteld bij de ontwikkeling van de hallen. Hij is daartoe nog steeds bereid indien dat nodig is voor het aanrijden en laden en lossen van de vrachtwagens, maar volgens reclamant wordt er al vanaf 2009 zonder problemen gelost en geladen. De gemeente handelt, door te onteigenen, in strijd met de tussen de gemeente en reclamant op 6 november 2007 gesloten koopovereenkomst op grond waarvan reclamant levenslang zijn woning mocht bewonen.

Ten aanzien van de door reclamant aangevoerde bedenking die ziet op het ontbreken van de noodzaak tot onteigening omdat de plannen van PLC al zijn gerealiseerd, zijn aanwezigheid daar niet tot problemen leidt en hij zich coöperatief opstelt overwegen Wij dat op het perceel van reclamant de bestemming 'bedrijfsdoeleinden' rust. Wonen ter plaatse is op grond van de voorschriften bij de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' niet toegestaan. Het perceel van reclamant met de daarop gelegen woning en opstallen is daarmee wegbestemd. In tegenstelling tot wat reclamant aanvoert blijkt uit het door DHV uitgevoerde onderzoek dat de aanwezigheid van het perceel van reclamant ter plaatse de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en de veiligheid van reclamant zelf in gevaar brengt. Wij hebben geen reden om aan de conclusie van het rapport dat de handhaving van de woning op grond daarvan niet mogelijk is te twijfelen. Wij verwijzen verder naar hetgeen Wij onder 'Noodzaak en urgentie' hebben weergegeven.

De door reclamant aangevoerde bedenking dat de gemeente in strijd handelt met de gesloten koopovereenkomst beschouwen Wij als te zijn geuit tegen het verloop van de minnelijke onderhandelingen die tussen reclamant en gemeente zijn gevoerd. Ten aanzien hiervan overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éerst 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 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 uit het onderzoek en de overgelegde stukken is gebleken dat de gemeente op 22 november 2005 en 28 mei 2009 een bod op het perceel van reclamant heeft uitgebracht en dat dit bod bij de laatste brief is verhoogd. Daarnaast is in het kader van de onderhandelingen aangaande de minnelijke verwerving van het perceel van reclamant onderzocht of blijvende bewoning van het perceel door reclamant tot de mogelijkheid behoorde. Op 6 november 2007 is daartoe een concept-koopovereenkomst opgesteld door de gemeente. Reclamant beroept zich er op dat in deze koopovereenkomst in artikel 18 de mogelijkheid van levenslange bewoning door reclamant was opgenomen middels een recht van gebruik en bewoning. Deze overeenkomst is echter nooit door reclamant ondertekend omdat hij het niet eens was met de weergave van de situatie op de tekening alsmede met het geboden bedrag. Inmiddels is door de bouw van nieuwe hallen de inpassing van de woning niet langer op een verantwoorde wijze te realiseren, getuige de rapportage van DHV. Tijdens het horen van reclamant is gebleken dat de onderhandelingen aangaande de verwerving van het perceel van reclamant nog steeds voortgaan en dat het huis van reclamant mogelijk alsnog verplaatst zal worden dan wel elders zal worden herbouwd. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel



niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamant in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van zijn grond. Nu het ten tijde 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 teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren.

Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de bedenkingen van reclamant Ons geen aanleiding geven 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 Sittard-Geleen 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 voor 31 maart 2010, het besluit van de raad van de gemeente Sittard-Geleen van 7 juli 2010 goed te keuren.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit tot onteigening in de Staatscourant worden geplaatst.

's-Gravenhage, 3 maart 2011

Beatrix

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



RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Sittard-Geleen,

Gezien het voorstel van het college van 2 juni 2010, gemeenteblad 2010, nummer 48,

gelet op artikel 83 van de onteigeningswet, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het bestemmingsplan 'Holtum Noord II',

overwegende:

- dat bij besluit van de raad van de voormalige gemeente Born van 5 juli 1999 het bestemmingsplan 'Holtum Noord II' is vastgesteld;
- dat dit plan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg bij besluit van 26 oktober 2000, nummer 99/49575M en inmiddels onherroepelijk is;
- dat het noodzakelijk wordt geacht dat de gemeente ten behoeve van de door haar voorgestane wijze van uitvoering van het bestemmingsplan spoedig kan beschikken over de in het plangebied gelegen perceel, kadastraal bekend: gemeente Born, sectie K nummer 141, plaatselijk bekend Gebroek 5 te Born;
- dat met de eigenaar van het betrokken perceel ondanks herhaalde en uitvoerige onderhandelingen, geen overeenstemming is bereikt, waardoor de in het onherroepelijk goedgekeurde bestemmingsplan genoemde bestemming niet volledig kan worden gerealiseerd overeenkomstig de door de gemeente voorgestane wijze;
- dat onteigening derhalve noodzakelijk is met het oog op de realisering van het laatstegedeelte van het bestemmingsplan en om verdere vertraging in de planuitvoering te voorkomen;
- dat het onteigeningsplan samen met het ontwerp-besluit conform artikel 80 van de onteigeningswet en artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht, met ingang van 28 december 2009, gedurende zes weken voor eenieder ter visie heeft gelegen;
- dat publicatie heeft plaatsgevonden in de Trompetter;
- dat belanghebbende schriftelijk op de hoogte is gesteld van de start van de onteigeningsprocedure;
- dat aan belanghebbende het ontwerp-raadsbesluit tot onteigening en andere relevante stukken (onteigeningsplan bestemmingsplan Holtum Noord II) zijn toegezonden;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging en de bekendmaking een zienswijze is ontvangen;
- dat voor de behandeling en standpuntbepaling van het college van burgemeester en wethouders wordt verwezen naar de nota "beantwoording zienswijzen ontwerp-onteigeningsplan bestemmingsplan bedrijventerrein 'Holtum Noord II'";
- dat de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van het onteigeningsplan heeft geleid;
- dat het tot op heden niet is gelukt op minnelijke wijze de eigendom te verkrijgen van voornoemd perceel;
- dat onteigening derhalve noodzakelijk is;

besluit:

met overneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 juni 2010 weergegeven overwegingen en de reactienota 'beantwoording zienswijzen ontwerp-onteigeningsplan bestemmingsplan bedrijventerrein 'Holtum Noord II', welke geacht worden deel uit te maken van dit besluit:

1. reclamant in de ingediende zienswijzen te ontvangen;
2. de naar voren gebrachte zienswijzen van reclamant ongegrond te verklaren onder het overnemen van de in het raadsvoorstel genoemde motivatie;
3. ten name van de gemeente Sittard-Geleen in het belang voor de ruimtelijke ontwikkeling voor onteigening conform titel IV van de onteigeningswet aan te wijzen de gebouwde en ongebouwde eigendommen, zoals deze zijn aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening en lijst, vermeldende de grootte van het te onteigenen perceel en de naam van de eigenaar en zakelijk gerechtigde, ter verkrijging van de beschikking over gemelde eigendom, begrepen in het door de raad vastgestelde en onherroepelijke bestemmingsplan 'Holtum Noord II', om uitvoering te kunnen geven aan voornoemd bestemmingsplan, inhoudende de uitvoering van de geprojecteerde bestemming 'bedrijfsdoeleinden', zulks ten behoeve van de realisering van het bestemmingsplan 'Holtum Noord II' met bijbehorende infrastructuur;
4. het raadsbesluit tot onteigening met de bijbehorende bijlagen overeenkomstig het bepaalde in artikel 84 van de onteigeningswet te publiceren in de Staatscourant en de Trompetter en tegelijkertijd met de terinzagelegging van het onteigeningsplan met alle overige bijbehorende stukken ter goedkeuring aan te bieden aan de Kroon;
5. Het college van burgemeester en wethouders te machtigen namens onze raad de onder 4 genoemde handelingen, als mede alle overige handelingen die hiervoor noodzakelijk zijn, uit te voeren.



Aldus besloten door de raad der gemeente Sittard-Geleen in zijn vergadering van 7 juli 2010

*De griffier,
J. Vis.*

*De voorzitter,
G.J.M. Cox.*



Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Born			Sectie en nr.	Ten name van	
	Als	Ter grootte van		Als		Ter grootte van			
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	0	20	00	Wonen, erf, tuin	0	20	00	K 141	GIELEN, Cornelis Antonius Hubertus, Born. Het perceel is belast met de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Behoort bij besluit van de gemeenteraad d.d. 7 juli 2010

*Mij bekend,
De griffier,
J. Vis.*