



Besluit van 25 oktober 2012, nr. 12.002514, houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening ten algemene nutte krachtens artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Zwolle

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 Zwolle verzoekt Ons bij besluit van 28 februari 2011, kenmerk OW1101-0342, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Zwolle. Bij brief van 2 mei 2011, kenmerk OW1102-0111, hebben burgemeester en wethouders van Zwolle het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Het verzoek is later aangevuld per brief van 28 september 2011, kenmerk OW1109-0353.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek van de raad van Zwolle betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan "Stadshagen II" van de gemeente Zwolle (verder te noemen: het bestemmingsplan) en het uitwerkingsplan "Stadshagen II, Breecamp Oost" (verder te noemen: het uitwerkingsplan). Het bestemmingsplan is op 28 februari 2006 vastgesteld door de raad van de gemeente Zwolle en is onherroepelijk van kracht geworden door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 1 augustus 2007, no. 200607215/1.

Het uitwerkingsplan is door burgemeester en wethouders van Zwolle vastgesteld op 7 juli 2009 en is door Gedeputeerde Staten van Overijssel goedgekeurd bij besluit van 11 augustus 2009. Aangezien er geen beroep is ingesteld, is het uitwerkingsplan met ingang van 8 oktober 2009 onherroepelijk.

De in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor de bestemmingen "Verkeersdoeleinden" en "Woondoeleinden uit te werken", alsmede voor de dubbelbestemmingen "Verkeerstunnel" en "Ondergrondse waterleiding". In het uitwerkingsplan is de bestemming "Woondoeleinden uit te werken" uitgewerkt in "Groenvoorzieningen (G)", "Water (WA)", "Tuin (T)", "Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)" en "Woondoeleinden-6 (W6)".

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 12 april 2012 tot en met 23 mei 2012 in de gemeente Zwolle en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Griffioenlaan 2 te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Zwolle van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 11 april 2012 openbaar kennis gegeven in het plaatselijk verschijnende huis-aan-huisblad "de Peperbus". Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerpbesluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 11 april 2012, nr. 6513.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb het ontwerp koninklijk besluit toegezonden aan belanghebbenden, waaronder verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het onteigeningsplan omvat onroerende zaken die zijn gelegen aan de noordwestzijde van het plangebied Stadshagen II in de deelgebieden Breecamp Oost en Breezicht. Op deze locatie is in het bestemmingsplan de aanleg van een weg voor de hoofdinfrastructuur met bijkomende groenvoorzieningen en water gepland, zo ook in het uitwerkingsplan de realisering van tuin, verkeers- en verblijfs-



doeleinden en woondoeleinden-6. De Hasselterweg wordt in twee fasen aangelegd. De eerste fase is inmiddels voltooid. De tweede fase, waarop de onteigening betrekking heeft, betreft het tracé vanaf de aansluiting Stadshagen-noord tot aan het viaduct Ruimzicht over de Nieuwe Wetering. Aangezien in Stadshagen II circa 4.000 woningen zijn gepland (een groot aantal is al gebouwd en bewoond), is de voltooiing van genoemde hoofdinfrastructuur van groot belang. In het deelplangebied Breecamp Oost worden in fasen in totaal 900 woningen gebouwd. De wijk krijgt een landschappelijke structuur hetgeen zich onder meer vertaalt in brede groenzones en een geluidswal langs de (nieuwe) Hasselterweg. In de weg is ook een verkeerstunnel opgenomen en een ondergrondse waterleiding.

Met de eigenaren van het in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken heeft de gemeente Zwolle tot nu toe tevergeefs overleg gevoerd om de eigendom minnelijk te kunnen verwerven. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn alsnog zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht, heeft de raad van Zwolle tot zijn verzoek besloten om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

De aanleg van de beoogde rondweg met bijbehorende werken, waarvoor de te verwerven eigendommen met grondplannummers 1, 2, 3 en 5 geheel nodig zijn en met grondplannummer 4 gedeeltelijk nodig is, alsmede de realisering van de woonwijk Breecamp Oost, waarvoor het andere deel van grondplannummer 4 nodig is, is voorzien in de periode 2012-2015. Daarmee wordt voldaan aan het voor de beoordeling van de urgentie van de verzochte onteigening door Ons gehanteerde maximale tijdvak van vijf jaar na de datum van dit besluit.

Zienswijzen

Gedurende de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen, zijn bij Ons daartegen zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1) De heren T.J. van Laar en J.A. van Laar en mevrouw H.J. van Laar, bij brief van 15 mei 2012, verder te noemen: reclamanten 1;
- 2) Enexis Transport Netbeheer, bij brief van 21 mei 2012, verder te noemen: reclamant 2;
- 3) mr. I. Smeenk namens de heer M.W. Selles en mevrouw H.J. van de Vrugt, bij brief van 22 mei 2012, verder te noemen reclamanten 3;
- 4) mr. J.T. Fuller namens de heren H.J.S. van Vilsteren, E.C. van Vilsteren en J.C.W. van Vilsteren, bij drie brieven van 22 mei 2012, verder te noemen reclamanten 4.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben reclamanten sub 1, 3 en 4 gebruik gemaakt.

Reclamanten 1 (Van Laar cs) zijn ieder voor 1/3 gedeelte eigenaar van het perceel, kadastraal bekend: gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4337, totaal groot 01.18.81 ha, waarvan een gedeelte 00.31.93 ha als grondplannummer 5 in de onteigening is betrokken.

Reclamanten 1 brengen de volgende zienswijzepunten naar voren:

1. Het grondplan is gedateerd, want het deel van de Rondweg Hasselt dat reeds sinds november 2007 in gebruik is, staat in het geheel niet ingetekend.
2. De noodzaak tot onteigening ontbreekt, omdat er onvoldoende (serieuze) pogingen zijn gedaan om het te onteigenen in der minne te verwerven. Het enige (formele) schriftelijke bod van de gemeente dateert van 20 januari 2011. De gemeente deed toen een bod voor een oppervlakte van 00.29.70 ha, terwijl thans wordt verzocht om onteigening van 00.31.93 ha. Het is niet helder welke oppervlakte de gemeente denkt nodig te hebben.
3. Reclamanten schetsen de voorgeschiedenis van het overleg met de gemeente. Daarin wordt gesproken over diverse grondoppervlakten, geboden prijzen alsmede de uitruil van stukken grond.
4. Ondanks verzoeken van reclamanten heeft de gemeente geen uitsluitsel gegeven over een mogelijke verbreding van de Scholtensteeg. Dat is van belang nu een deel van deze weg (richting Zwolseweg) verderop wel is verbreed. Een incurant en incompleet perceel resteert dan voor reclamanten.

Tijdens het horen op 29 juni 2012 hebben reclamanten de zienswijze toegelicht. Daarbij is tevens een luchtfoto van het betrokken perceel overhandigd.

De zienswijze van reclamanten 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1. Gedateerd grondplan.

Het dossier geeft aan, dat het grondplan gedateerd is d.d. 21 oktober 2010 en afgestempeld op 28



februari 2011. Een gedeelte van de bestaande rondweg is ingemeten en dus als kadastraal perceel zichtbaar. Overigens is het geen vereiste dat de gehele rondweg op een grondplan staat aangegeven als zelfstandig kadastraal perceel. Voorts merken Wij op dat de projectie van de bestemming op de grondplantekening voldoende inzicht geeft in de ligging van de rondweg.

Ad 2 en 3. Minnelijk overleg en voorgeschiedenis.

Wat de gevoerde minnelijke onderhandelingen betreft, merken Wij in het algemeen op dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden eerst door 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 gebruik gemaakt, 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 dat op het moment van het verzoek voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de gewenste eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij 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 uit het door Ons ingestelde onderzoek is gebleken dat de gemeente al vanaf 2006, toen het bestemmingsplan is vastgesteld, met reclamanten is gaan onderhandelen over minnelijke verwerving van een strook grond achter de woning en bijgebouwen ten behoeve van de geplande rondweg. Blijkens het logboek in het onteigeningsdossier zijn er vele contactmomenten geweest tussen partijen. Het standpunt van de familie Van Laar is, kort gezegd, een grondruil met gesloten beurs. Reclamanten willen een nieuw perceel naast hun huiskavel als compensatie voor de te onteigenen strook grond. Een grondruil op basis van de voorwaarden van reclamanten wil de gemeente evenwel niet aangaan. De gemeente heeft wel meermalen biedingen in geld geboden voor de te onteigenen onroerende zaak.

De zienswijze geeft ook aan dat het minnelijk overleg gezien moet worden vanuit de voorgeschiedenis. In de jaren 1998 en 1999 heeft de gemeente gronden verworven van reclamanten voor de realisering van het eerste gedeelte van de nieuwbouwwijk Stadshagen. De woning en bijgebouwen op een perceel van 01.18.81 ha werd buiten de transactie gehouden. Destijds zou een rondweg (aangeduid als bandweg) om Zwolle komen, gelegen (ver) buiten het perceel van reclamanten. Het tracé van die bandweg is destijds door de provincie niet goedgekeurd. In 2005 werd het tracé dichterbij de geplande woonwijken getrokken in het kader van een nieuw bestemmingsplan, op grond waarvan thans onteigend wordt. In 2006 zijn de onderhandelingen met reclamanten voor aankoop van een perceelsgedeelte voor deze nieuwe weg gestart. Aanvankelijk dacht de gemeente te kunnen volstaan met slechts 2.614 m². Kern van de onderhandelingen was evenwel niet de oppervlakte, maar de eerder vermelde grondruil. Partijen zijn daar niet uitgekomen vanwege verschil van inzicht over de grondwaarde. De gemeente heeft reclamanten wel als compensatie een aanliggend stuk grond aangeboden van 800 m² met GDU bestemming. Reclamanten duiden deze grond echter aan als (waardeloos) "patatstukje", omdat deze niet bouwrijp kan worden gemaakt (vanwege de ligging bij de kruising) en moeilijk als solitaire kavel is te verkopen. Die grond kunnen reclamanten in de visie van de gemeente evenwel benutten bij een herverkaveling van hun huiskavel.

Wat betreft diverse biedingen met wisselende oppervlakten merken Wij het volgende op. In het onteigeningsplan is een oppervlakte van 00.31.93 ha opgenomen. Voor de realisatie van de rondweg is, aldus de gemeente, na hermeting en overleg met reclamanten gebleken dat eventueel volstaan kan worden met een minimale oppervlakte van 00.29.70 ha. Daarvoor is bij brief van 20 januari 2011 ook een bod gedaan. Op deze wijze is met de wensen van reclamanten zoveel mogelijk rekening gehouden. De gemeente is dus bereid om de aldaar geplande geluidswal smaller maken. Ter plaatse zou dan geen grondwal komen, maar een damwandprofielplaat bekleed met een steenkorf. Op deze wijze houden reclamanten meer ruimte over voor het uitrijden van vrachtauto's achter de bestaande loods. Hoewel dit een duurdere oplossing is voor de gemeente heeft zij dit aanbod gedaan teneinde minnelijk uit de impasse te komen.

Zoals gezegd, is voor de rondweg in de minimale variant 2.970 m² nodig. Daarbij zou het, aldus de gemeente, verkeerskundig wenselijk doch niet strikt noodzakelijk zijn om voor het kruispunt een iets grotere zichthoek te realiseren. Hiervoor zou 70 m² extra zijn benodigd. Ook daarover is met reclamanten onderhandeld. Omdat deze laatste (extra) oppervlakte niet strikt noodzakelijk was, heeft de gemeente die hoek niet in de onteigening opgenomen. In de zienswijze wordt ook gesproken over een



ondeelbare schuur. Die schuur bestaat uit 2 gedeelten. Een oud en een nieuwer deel. Ze zijn weliswaar aan elkaar gebouwd, maar de constructies van beide delen zijn dusdanig dat ze losgekoppeld kunnen worden. Het te slopen nieuwere gedeelte van de schuur is nodig voor de geluidwal c.q. damwandprofiel en is ook meegenomen in de schadeloosstelling. Het oude deel (bestaande loods) hoeft niet te worden gesloopt en kan ten volle benut worden.

Per brief van 31 juli 2012 heeft de gemeente haar eerdere bod van 20 januari 2011 herhaald voor deze oppervlakte met een daarbij behorende toelichting en tekening. Reclamanten hebben gereageerd op deze brief van de gemeente bij brief van 30 augustus 2012. Daarin wordt gesteld, dat de (smallere) geluidswal niet in nauw overleg met reclamanten tot stand is gekomen, omdat daarin niet tegemoet wordt gekomen aan de wensen van reclamanten tot een grondruil. Vervolgens wordt in de brief geconstateerd dat er geen aanbieding is gedaan voor de uiteindelijk ter onteigening aan te wijzen oppervlakte grond. Omdat deze constatering op zichzelf gezien juist is, heeft de gemeente de Kroon per e-mail van 30 augustus 2012 verzocht om de te onteigenen oppervlakte van het perceel sectie S, nummer 4347 (grondplannummer 5) terug te brengen tot 2.970 m².

Rekening houdend hiermede zijn Wij, gelet op het bovenstaande, van oordeel dat de gemeente Zwolle voldoende pogingen in het werk heeft gesteld om de te onteigenen onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen en zullen Wij het verzoek tot aanwijzing tot onteigening terugbrengen tot genoemde 00.29.70 ha.

Ad 4 en 5. Verbreding Scholtensteeg / resterende kavel.

De Scholtensteeg (dus niet de nieuwe rondweg) ligt in de bestemming "Gemengde Doeleinden Uit te werken". Het is nog niet bekend hoe die weg er in een uitwerkingsplan uit komt te zien. De aldaar gelegen grond is dan ook niet in het onderhavige verzoek tot onteigening betrokken. Reclamanten vinden dat een incurant, incompleet en waardeloos perceel resteert. Dit aspect staat niet ter beoordeling in de onderhavige procedure. Volledigheidshalve merken Wij op dat de hoogte van de schadeloosstelling in de gerechtelijke fase aan de orde zal komen.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamanten 1 Ons aanleiding om het verzoek tot aanwijzing gedeeltelijk toe te wijzen, en wel voor 0.29.70 ha.

De zienswijze van reclamant sub 2 is wegens minnelijke overeenstemming met de gemeente Zwolle bij brief van 30 augustus 2012 ingetrokken. Daarom behoeft de zienswijze hier niet verder te worden beoordeeld.

Reclamanten 3 hebben in eigendom het perceel, kadastraal bekend: gemeente Zwolle, sectie S, nummer 562, dat als grondplannummer 4 in de onteigening is betrokken.

Reclamanten 3 menen volgens hun zienswijze dat het verzoek tot onteigening onzorgvuldig is, omdat al sinds 2004 gesprekken worden gevoerd over aankoop van hun perceel voor de aanleg van de verlengde Hasselterweg. Er zou haast bij zijn, maar pas in 2009 is er daadwerkelijk een besluit genomen. Reclamanten hebben door deze trage gang van zaken schade geleden nu ook de woningmarkt is ingezakt. De gemeente verstrekt geen of te weinig informatie. Pas eind 2010 werd duidelijk dat er een nieuwe onteigeningsprocedure gestart zou worden. Reclamanten leven al 8 jaar in grote onzekerheid over de toekomst. Daardoor werden noodzakelijke verbouwingen aan het huis niet of te laat uitgevoerd. Door de lange procedure is er geen urgentie voor onteigening. Reclamanten menen voorts dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet is gewaarborgd, omdat een verderop geplande tunnel is gelegen binnen de niet uitgewerkte bestemming "Woondoeleinden uit te werken". De dubbelbestemming "verkeerstunnel" voorziet in de planvoorschriften zonder een uitgewerkte hoofdbestemming niet in een bouw- en gebruikstitel voor de tunnel.

Tijdens het horen op 26 juli 2012 heeft de heer Selles aangegeven dat de gemeente hem al 12 jaar aan het lijntje houdt door het vestigen van het voorkeursrecht gemeenten op het perceel. Dat heeft ook emotionele implicaties op zijn gezin doordat verbouwingen (extra slaapkamers voor kinderen) niet werden uitgevoerd. Hij acht het bod van de gemeente van 2009, dat herhaald is op 14 januari 2011, te laag. De gemeente handelt in eigen belang in plaats van het algemeen belang.

De zienswijze van reclamanten 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

In november 2009 is er een besluit door de raad genomen over het voornemen om de onteigening op te starten. Vanwege vertragingen in de uitwerking van Brecamp-Oost alsmede uitvoerings- en aanbestedingsvereisten van de tunnel kon dit besluit niet binnen een half jaar worden gepubliceerd. Mede door de wetswijziging in het kader van de Crisis- en Herstelwet heeft de gemeenteraad op 28 februari 2011 besloten een nieuwe onteigeningsprocedure te starten en een eerdere onteigeningspro-



cedure in te trekken. De gemeente vindt dat aan reclamanten een redelijk bod is uitgebracht. Daarmee kunnen zij elders een gelijkwaardige woning kopen. Volgens de gemeente is in dat bod destijds ook gekeken naar de prijsstelling van vervangende woningen. Ook in huidige markt kan met de bieding een gelijkwaardige woning worden teruggekocht.

Wat betreft de gevoerde minnelijke onderhandelingen verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hiervoor in het algemeen bij reclamant 1 hebben opgemerkt.

In het bijzonder overwegen Wij het volgende. Het is reclamanten sinds lange tijd bekend dat de gemeente hun perceel nodig heeft voor de omlegging van de Hasselterweg en een gedeelte van een nieuwe woonwijk. Daarover zijn, zoals reclamanten zelf ook aangeven, meerdere gesprekken gevoerd. De gemeente heeft om uit de impasse te komen ook een onderhandelaar / taxateur ingeschakeld van buiten de gemeente, maar dat heeft niets opgeleverd. Aan reclamanten zijn tijdig voor de start van de onteigeningsprocedure biedingen gedaan. Op de biedingen van 4 januari 2011 op 14 januari 2011 hebben reclamanten schriftelijk te kennen gegeven geen contact meer met de gemeente te wensen. Reclamanten hebben verder ook op 24 juli 2011 gemeld dat de huidige biedingen geen uitnodiging voor een gesprek bieden.

Wat betreft de planologische ondergrond van de tunnel merken Wij op, dat, anders dan reclamanten menen, bij bestudering van de plankaart blijkt dat de geplande tunnel niet in de globale bestemming "woondoeleinden uit te werken" ligt, maar in de gedetailleerde bestemming "verkeersdoeleinden". In paragraaf 4, bepalingen omtrent dubbelbestemmingen staat in artikel 15 duidelijk vermeld dat de verkeerstunnel is bestemd ten behoeve van de bestemming "verkeersdoeleinden (V)". Dat de andere aangrenzende- bestemming "woondoeleinden uit te werken" nog niet is uitgewerkt, heeft geen invloed op de bouw van de tunnel. De ondergrond voor de tunnel is al in eigendom bij de gemeente Zwolle. De uitvoering van de tunnel en de rondweg in 2013 en 2014 is gewaarborgd.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamanten 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 4 hebben in eigendom de percelen, kadastraal bekend: gemeente Zwolle, sectie S, nummers 4337, 71 en 4335, respectievelijk de grondplannummers 1, 2 en 3.

Reclamanten 4 hebben drie brieven met dezelfde zienswijzen ingediend, waarvan inhoudelijk bezien de argumenten gelijk zijn.

Reclamanten geven aan dat zij een melkveehouderij exploiteren. Zij hebben aan de gemeente voor de ontwikkeling van de wijk Stadshagen in het verleden gronden verkocht. Mede daarom hebben zij een deel van de bedrijfsvoering naar Groningen verplaatst. De te onteigenen percelen zijn gelegen langs de Milligerstreek. De gemeente wenst voor de grondplannummers 1 en 3 een strook te onteigenen waarop twee bedrijfswoningen staan alsmede een gedeelte van de stallen en het erf. Voor het bedrijf van reclamanten is dat een onwenselijke situatie. Op het perceel met het grondplan 2 staat een transformatiehuisje. Hoewel er sinds 2007 gesprekken zijn gevoerd, zijn er volgens reclamanten nauwelijks vorderingen gemaakt. Dat komt mede doordat de gemeente als uitgangspunt heeft dat slechts gedeeltes van de percelen met de grondplannummers 1 en 3 nodig zijn. Volgens reclamanten is dat een onjuist uitgangspunt. Het laatste aanbod dateert van 20 januari 2011.

Voorts menen reclamanten dat er geen noodzaak en urgentie is om een nieuwe weg tussen Zwolle en Hasselt aan te leggen. De gemeente heeft juist een nieuwe weg rond Stadshagen aangelegd, welke eventuele problemen rond doorstroming en verkeersveiligheid heeft opgelost. De percelen en gebouwen van reclamanten liggen nu nog in het open gebied. Het is op dit moment volstrekt onduidelijk of dit gebied ooit tot ontwikkeling zal komen.

Tijdens het horen op 21 juni 2012 hebben reclamanten de zienswijzenpunten toegelicht.

De zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

In het verleden heeft de gemeente Zwolle ter afronding van het bestemmingsplan "Stadshagen I" gronden geruild met de familie Van Vilsteren. Op 20 december 1999 hebben reclamanten het merendeel van hun gronden achter de (bedrijfs)woningen Milligersteeg 9 en 13, die thans verhuurd worden, verkocht aan de toenmalige projectontwikkelaar BPF. In de koopovereenkomst is ook overeengekomen dat reclamanten geen gebruik zullen maken van de bezwaar- en beroepsmogelijkheid in de bestemmingsplanprocedure.

Wat betreft de gevoerde minnelijke onderhandelingen verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij hiervoor in het algemeen bij reclamanten 1 hebben opgemerkt.



In het bijzonder merken Wij op dat uit het door Ons ingestelde onderzoek is gebleken, en de stukken en zienswijzen geven dat ook aan, dat partijen al een aantal jaren (het logboek begint bij 2006) overleg voeren inzake aankoop door de gemeente van de te onteigenen gronden. De aankoop is tot op heden niet gelukt. Dat komt met name doordat partijen verschil van mening hebben over de levering van drie bouwkvavels. Reclamanten hebben in het verleden gronden verkocht aan projectontwikkelaar BPF, waarbij ook een inspanningsverplichting is overeengekomen met BPF. Reclamanten zouden drie woningen op hun overblijvende grond aan de Milligersteeg mogen bouwen, dan wel elders in het plangebied drie bouwkvavels om niet geleverd krijgen. De gemeente heeft enkele jaren later (noodgedwongen) gronden van BPF overgenomen, waarbij echter de hiervoor vermelde inspanningsverplichting expliciet werd uitgesloten. De gemeente vindt dus dat nakoming van deze afspraak een zaak is tussen reclamanten en BPF. De beoordeling van dit geschil valt naar Ons oordeel buiten het kader van deze onteigening.

De gemeente heeft reclamanten meermalen een bieding gedaan. De door reclamanten gestelde de vraagprijs, met daarbij ook een optie voor drie bouwkvavels (in totaal ca. 3.000 m²), ligt, zo is Ons gebleken, ver buiten de door de gemeente gehanteerde (taxatie)uitgangspunten. De gemeente vindt overigens dat zij de bedrijfsvoering van reclamanten wel degelijk serieus neemt. Het (hoofd)bedrijf van reclamanten ligt elders op een redelijke afstand buiten het plangebied, zo ook zelfs gedeeltelijk in de provincie Groningen. De werkelijke situatie op de te verwerven gronden is zodanig dat bij de taxaties uitgegaan moet worden van gestaakte bedrijfsvoering. De gemeente heeft reclamanten ook aangeboden alle percelen geheel aan te kopen. Aangezien op de onroerende zaken met de grondplannummers 1 en 3 de bestemming Verkeersdoeleinden rust en op het resterende perceelsgedeelte de nog niet uitgewerkte bestemming Woondoeleinden is gelegen, bestaat uitsluitend voor eerstbedoeld in het onteigeningsplan begrepen gedeelte een onteigeningsbasis.

Voor zover zienswijzenpunten van planologische aard zijn, merken Wij op dat deze op grond van de Wet ruimtelijke ordening in de procedure van het bestemmingsplan aan de orde konden komen. In de onteigeningsprocedure dienen zij echter buiten beschouwing te blijven.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamanten 4 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist.

Ons is overigens niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Zwolle de eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van Zwolle tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, toewijzen, zulks met dien verstande dat van het perceel, kadastraal bekend: gemeente Zwolle, sectie S, nummer 4347 (grondplannummer 5) de ter onteigening aan te wijzen oppervlakte wordt vastgesteld op 00.29.70 ha.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 10 september 2012, nr. RWSCD BJV 2012/1556, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed;

Gelezen het besluit van de raad van Zwolle van 8 februari 2011, kenmerk OW1101-0342;

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Zwolle van 2 mei 2011, kenmerk OW1102-0111, zoals aangevuld bij brief van 28 september 2011, kenmerk OW1109-0353;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 12 oktober 2012, no. W14.12.0369/IV;

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 19 oktober 2012, nr.



RWSCD BJV 2012/1793, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Stadshagen II" en het uitwerkingsplan "Stadshagen II, Breecamp Oost" van de gemeente Zwolle ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Zwolle en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht, ter inzage heeft gelegen en voor zover 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 aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden gezonden.

's-Gravenhage, 25 oktober 2012

Beatrix

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



Lijst van te onteigenen onroerende zaken
Verzoekende instantie: gemeente Zwolle.
Naam onteigeningsplan: Hasselterweg

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Zwolle			Sectie en nr.	Ten name van	
	ha	a	ca	ha	a	ca			
1	00	34	29	Wonen (Agrarisch) Terrein (Grasland)	01	00	00	S 4337	1/3 EIGENDOM JOHANNES CHRISTIANUS WILFRIDUS VAN VILSTEREN, gehuwd met MARGRIETHA HENDRIKA STEINEBACH, MASTENBROEK Aantekening recht KOOP OF VOOROVEREENKOMST TOT KOOP ZIE WET VOORK RECHT GEMTEN 1/3 EIGENDOM EGBERTUS CORNELIUS VAN VILSTEREN, gehuwd met HENDRIKA MARIA HOLTERMAN, KRAGGENBURG Aantekening recht KOOP OF VOOROVEREENKOMST TOT KOOP ZIE WET VOORK RECHT GEMTEN 1/3 EIGENDOM HUBERTUS SIMON JOHANNES VAN VILSTEREN, gehuwd met MARIA LUCRETIA NEPELENBROEK, MASTENBROEK Aantekening recht KOOP OF VOOROVEREENKOMST TOT KOOP ZIE WET VOORK RECHT GEMTEN
2	geheel			Bedrijvigheid (nutsvoorzieningen)	00	00	12	S 71	Gerechtigde 1/3 EIGENDOM BELAST MET OPSTAL JOHANNES CHRISTIANUS WILFRIDUS VAN VILSTEREN, gehuwd met MARGRIETHA HENDRIKA STEINEBACH MASTENBROEK Aantekening recht VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP Betrokken persoon: MAATSCHAP J.C.W., E.C. EN H.S.J. VAN VILSTEREN Gerechtigde 1/3 EIGENDOM BELAST MET OPSTAL EGBERTUS CORNELIUS VAN VILSTEREN gehuwd met HENDRIKA MARIA HOLTERMAN, KRAGGENBURG Aantekening recht VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP Betrokken persoon: MAATSCHAP J.C.W., E.C. EN H.S.J. VAN VILSTEREN Gerechtigde 1/3 EIGENDOM BELAST MET OPSTAL HUBERTUS SIMON JOHANNES VAN VILSTEREN gehuwd met MARIA LUCRETIA NEPELENBROEK, MASTENBROEK Aantekening recht VERKREGEN TEN BEHOEVE VAN MAATSCHAP Betrokken persoon: MAATSCHAP J.C.W., E.C. EN H.S.J. VAN VILSTEREN Gerechtigde OPSTAL EDON GROEP B.V. Dokter Klinkertweg 18025 BR ZWOLLE Postadres: Postbus 519, 8000 AM ZWOLLE Gerechtigde ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART. 5 LID 3 ONDER B VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT EDON GROEP B.V. Dokter Klinkertweg 18025 BR ZWOLLE Postadres: Postbus 519, 8000 AM ZWOLLE
3	00	54	07	Wonen (Agrarisch) Terrein (Grasland)	01	13	80	S 4335	Als grondplan 2
4	geheel			Wonen (Agrarisch) Erf-Tuin	00	80	21	S 562	Gerechtigde 1/2 EIGENDOM De heer MENNO WILBERT SELLES, Stuurmansweg 21, 8044 PC MASTENBROEK, BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND Gerechtigde 1/2 EIGENDOM Mevrouw HENDRIKA JOHANNA VAN DE VRUGT, Stuurmansweg 21 8044 PC MASTENBROEK, BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND; ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART. 5 LID 3 ONDER B VAN DE BELEMMERINGENWET PRIVAATRECHT EDON GROEP B.V. Dokter Klinkertweg 18025 BR ZWOLLE Postadres: Postbus 519, 8000 AM ZWOLLE



Grondplan nr.	Te onte- genen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente zwolle				Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van				
	ha	a	ca		ha	a	ca		
5	00	29	70	Wonen (Agra- risch) Terrein (Grasland)	01	18	81	S 4347	Gerechtigde 1/3 EIGENDOM TEUNIS JOHAN VAN LAAR, Zicht 23 8061 MT HASSELT, BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND Gerechtigde 1/3 EIGENDOM JOHAN ARJEN VAN LAAR, Zwolseweg 111, 8275 AD 'S-HEERENBROEK, BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND Gerechtigde 1/3 EIGENDOM HENDRINA JACOBA VAN LAAR, Beeldsnijderstraat 151, 8043 CT ZWOLLE, BURGERLIJKE STAAT ONBE- KEND

Behorende bij koninklijk besluit van 25 oktober 2012, nr. 12.002514