



Besluit van 13 maart 2013, nr. 13.000483, houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Harderwijk krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Waterfront-Zuid Waterstad, Fase 3)

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 Harderwijk verzoekt Ons bij besluit van 10 november 2011, onder nummer 90, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van een aantal onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Harderwijk.

Bij brief van 28 december 2011, kenmerk U11.007444, hebben burgemeester en wethouders van Harderwijk het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brieven van 27 februari 2012, kenmerk U12.001468 en 7 juni 2012, kenmerk U12.001468, geven burgemeester en wethouders van Harderwijk te kennen dat wegens minnelijke overeenstemming voor een aantal in het onteigeningsplan opgenomen onroerende zaken geen noodzaak tot onteigening meer aanwezig is. De gemeente heeft beide keren een gewijzigde onteigeningslijst meegezonden. Uitgaande van deze lijsten vervalt derhalve de noodzaak tot onteigening van de grondplannummers 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12 en 14.

Blijkens de laatstgenoemde brief van 7 juni 2012 betreft het verzoek om gronden ter onteigening aan te wijzen van de raad nog de onroerende zaken met de grondplannummers 1, 2, 3, 10, 11 en 13.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waar het verzoek van de raad van Harderwijk voor het overige nog betrekking op heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid Waterstad' van de gemeente Harderwijk (verder te noemen: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 5 februari 2008 vastgesteld door de raad van de gemeente Harderwijk en is op 26 september 2008 door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. Het tegen dit besluit ingestelde beroep is blijkens de brief d.d. 21 december 2009 van de Afdeling bestuursrechtspaar van de Raad van State ingetrokken. Blijkens publicatie in de Staatscourant van 6 januari 2010, nummer 150 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden (sinds 22 december 2009).

De in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken zijn in het bestemmingsplan aangewezen voor de bestemmingen 'Gemengd-Uit te werken (GD-U)' en 'Verkeer-Verblijf (V-V)'.

Voor eerstgenoemde bestemming hebben burgemeester en wethouders op 1 november 2011 het uitwerkingsplan 'Waterfront-Zuid Waterstad, Fase 3' vastgesteld (verder te noemen: het uitwerkingsplan). De te onteigenen gronden zijn daarin bestemd voor 'Gemengd (GD)' met de aanduidingen 'wonen', 'verkeers- en verblijfsvoorzieningen' en 'leisure'. Het uitwerkingsplan is per 31 oktober 2012 onherroepelijk van kracht geworden.

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 16 augustus 2012 tot en met 26 september 2012 in de gemeente Harderwijk en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Harderwijk van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 15 augustus 2012 openbaar kennis gegeven in het plaatselijk verschijnende weekblad 'kontakt'. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 15 augustus 2012, nr. 16629.



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

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De gemeente Harderwijk werkt al vanaf 1995, in nauw overleg met andere overheden en betrokkenen, aan plannen ter verbetering van het Waterfront. Dat betreft een gebied, gelegen ten noordwesten van de historische binnenstad. Het project Waterfront is gericht op een structurele verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Boulevard en omgeving en van het gebied waar nu nog het industrieterrein Haven ligt. Genoemd industrieterrein moet plaatsmaken voor het toekomstige woongebied Waterstad, met daarbij (in beperkte mate) ook andere functies dan wonen. In genoemd uitwerkingsplan komt dat tot uitdrukking in de bestemming 'Gemengd (GD)', nader gepreciseerd met de aanduidingen 'wonen', 'verkeers- en verblijfsvoorzieningen' en 'leisure', met de daarbij behorende groenvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken. Daartoe dienen in hoofdzaak de te onteigenen percelen. Het plangebied gaat wat betreft de functie wonen uit van maximaal 800 woningen. Daarnaast zijn smalle stroken van enkele percelen in het bestemmingsplan bestemd voor 'Verkeer-Verblijf (V-V)'. Het betreft een zone langs de Burgemeester de Meesterstraat, waar voorzieningen moeten komen voor langzaam verkeer en parkeren. In de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan, met de daarbij behorende voorschriften, kaarten en toelichting.

Uit de plannen blijkt dat sprake is van een totale herontwikkeling van het oude industriegebied. Bedrijfspannen moeten gesloopt worden, waarna de infrastructuur aangelegd kan worden en het gebied bouwrijp kan worden gemaakt. De gemeente is bekend met het feit dat de bodem op een aantal plaatsen is verontreinigd met asbest, met name op het terrein van de voormalige fabriek Abestona. Een omvangrijke bodemsanering is daarom noodzakelijk. Daarvoor is door de provincie Gelderland een subsidie ter beschikking gesteld. De plannen dienen, gelet op omvang, complexiteit en financiële risico's integraal en in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd. De werkzaamheden ten behoeve van de uitvoering van de plannen starten volgens planning in de tweede helft van 2013 met de sloop van de bedrijfsopstallen. Daarna volgt de grootschalige bodemsanering (2014-2015), de aanleg van de infrastructuur (2016-2017) en de start van de woningbouw (2017). Een en ander is voorzien binnen een tijdvak van vijf jaar na het eventuele door de Kroon te nemen aanwijzingsbesluit ter omtrenting van de genoemde onroerende zaken.

Met de eigenaren van de thans nog in het omtrentingsverzoek begrepen onroerende zaken is 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 Harderwijk tot zijn verzoek besloten om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan zeker te stellen.

Zienswijzen

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

- 1) De heer A.A. Radstake, bij brief van 16 september 2012, verder te noemen: reclamant 1;
- 2) De heer T.A. ten Winkel bij brief van 19 september 2012 namens Firma den Ouden v.o.f., verder te noemen reclamante 2.
- 3) De heer E. Duiker, bij brief van 25 september 2012, namens D. van de Berg, tevens handelend namens Lely Holding B.V., G.P. Registergoed B.V. en Dries van den Berg B.V. alsmede de heer P. van de Berg, tevens handelend namens P. van den Berg Holding B.V. en Dries van den Berg B.V., verder te noemen reclamanten 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de omtrentingswet zijn de reclamanten op 25 oktober 2012 in het gemeentehuis te Harderwijk in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben reclamanten geen gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant 1 is eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummer 5308 met het grondplannummer 1, plaatselijk bekend als Flevoweg 101 te Harderwijk. Inmiddels heeft reclamant met de gemeente overeenstemming bereikt over de overdracht van zijn eigendom en heeft hij om die reden bij brief van 19 november 2012 zijn zienswijze aan de kroon ingetrokken. De



gemeente Harderwijk heeft Ons bij brief van 10 december 2012, kenmerk U12.008395, laten weten dat de noodzaak tot onteigening van ondermeer deze onroerende zaak is komen te vervallen. Wij zullen derhalve deze zienswijze verder buiten behandeling laten.

Reclamante 2 is gebruikster van de in de onteigening begrepen percelen kadastraal bekend sectie E, nummers 3956 en 4052, respectievelijk de grondplannummers 2 en 3. Deze onroerende zaken staan bij het kadaster op naam van wijlen de heer A. den Ouden.

Reclamante 2 stelt in haar zienswijze dat de noodzaak en urgentie van onteigening van de bij haar in gebruik zijnde onroerende zaken ontbreekt, omdat, niet is aangetoond dat realisering van het bestemmingsplan op de benodigde gronden binnen afzienbare tijd zal plaatsvinden. Reclamante onderbouwt haar stelling met het document 'Planning op hoofdlijnen'. De bouw van De Stadwerven en De Kades zou volgens dat document pas vanaf 2017 starten. Voorts stelt reclamante dat de 'Nota van Uitgangspunten Waterfront Harderwijk' van 2 maart 2010 vermeldt dat de onroerende zaak gelegen in fase 3 pas op termijn zal worden aangepakt. Voorts lijkt het erop, aldus de zienswijze, dat de onteigening wordt ingezet vanwege de voorgenomen bodemsanering. Het instrument van onteigening is daartoe niet het juiste middel. De gemeente moet gebruik maken van de procedures uit de Wet bodembescherming.

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

Met betrekking tot het gestelde over de urgentie van de onteigening overwegen Wij dat aan het urgentievereiste in het algemeen is voldaan, indien de gemeente binnen vijf jaar na de datum van het besluit tot aanwijzing ter onteigening een begin maakt met de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden waarvoor onteigend is.

Uit de overgelegde stukken blijkt dat anders dan reclamante betoogt het primaire doel van deze onteigening niet de voorgenomen bodemsanering is, maar de uitvoering van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Waterfront Zuid Waterstad' en het daarop gebaseerde uitwerkingsplan 'Waterfront Zuid Waterstad, Fase 3'. Om dat te kunnen realiseren moet de gemeente kunnen beschikken over de aldaar gelegen gronden. Voor dat doel kan gebruik worden gemaakt van de onteigeningswet, indien minnelijk overleg tot verkrijging van de onroerende zaken geen resultaat heeft opgeleverd. Het door reclamante in de zienswijze genoemde artikel 50 van de Wet bodembescherming biedt geen grondslag voor onteigening voor de verwezenlijking van het bestemmingsplan. Na verwerving van de gronden, hetzij na minnelijke aankoop, hetzij door middel van onteigening, zullen wel gronden gesaneerd moeten worden, maar dat zal geschieden als onderdeel van de realisatie van de plannen.

De uitvoering van werkzaamheden staat gepland voor medio 2013. Weliswaar is de opmerking van reclamante juist dat de daadwerkelijke woningbouw aldaar volgens planning pas in 2017 begint, maar die woningbouw is feitelijk pas mogelijk nadat de voorbereidende werken zijn uitgevoerd. Het gaat daarbij om sloop van de nog aanwezige bedrijfsopstallen (tweede helft 2013), de uit te voeren grootschalige bodemsanering (2014-2015) en de aanleg van de infrastructuur (2016-2017). Omdat er sprake is van een oud haven- en bedrijfsterrein, zullen de uit te voeren werken meer tijd dan gebruikelijk in beslag nemen, onder andere door de noodzakelijke bodemsanering en uitgebreide kade- en waterwerken. Gelet op het vorenstaande dienen de plannen volgens de gemeente in verband met omvang en complexiteit integraal en in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd. Dit komt Ons niet onlogisch voor.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamante 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Van reclamanten 3 is G.P. Registergoed B.V. eigenaar van het in de onteigening begrepen perceel kadastraal bekend gemeente Harderwijk sectie E, nummer 3591, zijnde het grondplannummer 13.

Reclamanten 3 brengen in hun zienswijze naar voren dat de noodzaak en urgentie ontbreken om tot onteigening over te gaan, omdat met de bouw van woningen naar verwachting pas op zijn vroegst in 2020 zal worden gestart. Voorts merken reclamanten op dat er met de gemeente al enkele jaren wordt onderhandeld ten einde minnelijk overeenstemming te bereiken. De aangeboden schadeloosstelling is echter ontoereikend. Door onteigening moet het bedrijf, om milieutechnische redenen, in tweeën worden gesplitst en zal er ook een vervanging moeten worden gevonden voor de (bedrijfs)woning, welke wordt bewoond door de heer Dries van den Berg, gelegen op het te onteigenen perceel. De onderhandelingen zijn thans in een finale fase. Voorts wordt in de zienswijze aangegeven dat een belangrijk deel van de in ontwikkeling te brengen gronden moet worden gesaneerd wegens een omvangrijke asbestvervuiling, die echter niet geldt voor het perceel van reclamanten.

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



Wat betreft noodzaak en urgentie van de onteigening verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover eerder hebben opgemerkt bij reclamante 2. Wij kunnen de twijfel dienaangaande van reclamanten niet delen.

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 en het uitwerkingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de door Ons overlegde stukken en uit het door Ons ingestelde onderzoek is gebleken dat er vanaf 2010 met reclamanten en/of hun adviseurs uitgebreid overleg is geweest. Een en ander heeft geresulteerd in schriftelijke biedingen door de gemeente bij brieven van 6 september 2011 en 5 oktober 2011. De gemeente heeft Ons medegedeeld dat inmiddels op ambtelijk niveau en onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, mondelinge overeenstemming is bereikt over de verwerving door de gemeente van het te onteigenen perceel met het grondplannummer 13. Daarop heeft de gemeente een ontwerp schriftelijke overeenkomst opgesteld, maar reclamant kan zich evenwel niet vinden in de inhoud daarvan. Daarover wordt nog steeds onderhandeld. Zolang de overeenkomst niet is getekend door partijen en het notarieel transport niet heeft plaatsgevonden, stelt de gemeente prijs op voortzetting van de onteigeningsprocedure van het perceel van reclamanten.

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

Overige overwegingen

Bij brief van 10 december 2011, kenmerk U12.008395 hebben burgemeester en wethouders van Harderwijk Ons te kennen gegeven dat de noodzaak tot onteigening is weggefallen wat betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Harderwijk, sectie E, nummers 5308 (grondplannummer 1), 5130 (grondplannummer 10) en 5131 (grondplannummer 11). Wegens het ontbreken van de noodzaak tot onteigening zullen Wij het verzoek tot aanwijzing ter onteigening in zoverre afwijzen.

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

Ons is overigens niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de gedeeltelijke toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Harderwijk 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 Harderwijk tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, gedeeltelijk toewijzen.

Beslissing

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 24 januari 2013, nr. RWSCD BJV 2013/526, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed;

Gelezen het besluit van de raad van Harderwijk van 10 november 2011, nummer 90;

Gelezen de brieven van 27 februari 2012, kenmerk U12.001468 en 7 juni 2012, kenmerk U12.001468 en 10 december 2012, kenmerk U12.008395 van burgemeester en wethouders van Harderwijk,



De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 20 februari 2013, no. W14.13.0019/IV, en gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 8 maart 2013, nr. RWSCD BJV 2013/5645, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Waterfront-Zuid Waterstad' en het uitwerkingsplan 'Waterfront-Zuid Waterstad, fase 3' van de gemeente Harderwijk, 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 in de gemeente Harderwijk 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 aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden gezonden.

's-Gravenhage, 13 maart 2013

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 Harderwijk

Naam onteigeningsplan: Waterfront-Zuid Waterstad, Fase 3

Grondplan-nummer	De te onteigenen grootte			Omschrijving volgens kadastrale registratie	Perceelsgrootte volgens kadastrale registratie			Kadastrale aanduiding: gemeente: gemeente Harderwijk		Tenaamstelling (zonder adres) volgens de kadastrale registratie met, indien van toepassing, vermelding van de op het perceel rustende rechten
	ha	a	ca		ha	a	ca	sectie	Perceel-nummer	
2	00	24	75	Bedrijvigheid (industrie) erf-tuin	00	24	75	E	3956	Eigendom: De heer Antonius den Ouden Aantekening recht: Burgerlijke staat gehuwd Betrokken persoon: Mevrouw Johanna Amalia Stoffer
3	00	11	98	Bedrijvigheid (industrie) erf-tuin	00	11	98	E	4052	Eigendom: De heer Antonius den Ouden Aantekening recht: Burgerlijke staat gehuwd Betrokken persoon: Mevrouw Johanna Amalia Stoffer
13	00	25	35	Wonen erf-tuin	00	25	35	E	3591	Eigendom: G.P. Registergoed B.V.

Behorende bij koninklijk besluit van 13 maart 2013, nr. 13.000483