



Besluit van 14 november 2014, nr. 2014002190, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Uithoorn krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Vinckebuurt).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Uithoorn (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 17 oktober 2013, nr. S 2.5, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Vinckebuurt.

De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Vinckebuurt.

Burgemeester en wethouders van Uithoorn hebben bij brief van 11 november 2013, zaaknummer 18804, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Uithoorn hebben bij brief van 6 februari 2014, kenmerk 1162.7-M2/sb/s, de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Vinckebuurt, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 17 oktober 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Uithoorn en is vanaf 23 april 2014 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Wonen – 1, Tuin, Verkeer, Groen en de dubbelbestemmingen Waterstaat – Waterkering en Waarde – Archeologie 2 toegekend.

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 vanaf 5 juni 2014 tot en met 16 juli 2014 in de gemeente Uithoorn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Uithoorn van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 4 juni 2014 openbaar kennis gegeven in de Nieuwe Meerbode. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 4 juni 2014, nr. 14831.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een woongebied van ongeveer 300 woningen met bijbehorende werken en openbare voorzieningen. In de door de gemeente gewenste wijze van uitvoering zullen totaal 288 wooneenheden worden gerealiseerd. De te onteigenen onroerende zaken maken deel uit van een te realiseren complex van 45 appartementen met een ondergrondse parkeergarage, bijbehorende werken en openbare voorzieningen.



In de door de verzoeker gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschafte door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, door het inrichtingsplan van 16 februari 2011, en door de zakelijke beschrijving die deel uitmaakt van het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Uithoorn de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaar en overige rechthebbenden overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft voorsnog niet tot overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Uithoorn tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de planning van de werkzaamheden er op is gericht om in 2014 een begin te maken met de bouw van de woningen. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door:

1. B.W. van Bennekom, eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 1, 2 en 3, verder te noemen: reclamant 1.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamant in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 23 juli 2014 te Uithoorn te houden hoorzitting. Reclamant heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Reclamant heeft zijn zienswijze mondeling toegelicht op 2 juli 2014 ten kantore van de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat te Utrecht.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

Reclamant 1 brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren.

1. De te onteigenen opstallen betreffen twee woonhuizen, een voormalige smederij in gebruik bij één van de woningen, een bedrijfspand en twee garages/opslagruimten. Het aanbod van de projectontwikkelaar was alleen voor het woonhuis. Er werd niet gesproken over het tweede woonhuis en het bedrijfspand. Huurderving, de inrichting en verhuiskosten en andere bijkomende kosten kwamen voor rekening van reclamant;
2. in de periode dat de projectontwikkelaar onderhandelde, is reclamant diverse keren bij de wethouder van de gemeente geweest met het verzoek hem te helpen. Daarop kreeg hij telkens het antwoord dat hij het moest oplossen met de projectontwikkelaar;
3. in 2006 is het bedrijfspand door brandstichting verloren gegaan. Reclamant vindt het opvallend dat de projectontwikkelaar de door de gemeente geclaimde opruimkosten wilde overnemen op voorwaarde dat hij de onroerende zaken zou verkopen tegen de aangeboden prijs;
4. reclamant kreeg geen medewerking van de gemeente om het bedrijfspand op een andere locatie ter herbouwen. Hij heeft wel voor de herbouw van het bedrijfspand op dezelfde locatie een bouwvergunning gekregen, terwijl men bezig was met het ontwerp voor de toekomstige bebouwing;
5. de gemeente heeft totaal geen moeite gedaan om met reclamant in gesprek te treden. Het enige dat hij te horen kreeg was een aanbod, dat gelijk is aan dat van de projectontwikkelaar in 2004. Dit aanbod is te laag om een gelijkwaardige locatie terug te kunnen kopen;
6. het geschil betreft de hoogte van het aanbod. Reclamant heeft diverse malen verschillende opties voorgelegd wat betreft een vervangende locatie. Het aanbod tot schadeloosstelling bleek telkens onvoldoende, zelfs om alleen maar een gelijkwaardig woonhuis op een gelijkwaardige locatie terug te kunnen kopen. De gemeente gaat uit van de taxatie van de projectontwikkelaar;
7. een verzoek om vergoeding van gemaakte kosten voor een adviseur is door de gemeente afgewezen;
8. de panden Wilhelminakade 69 en 75 zijn verhuurd. De huurbeëindiging dient door de onteigenaar te worden gedaan. In 2013 heeft reclamant een huurder voor het pand Wilhelminakade 69 gevonden. Hij heeft schriftelijke toestemming gekregen om het pand aan deze huurder te verhuren;
9. naar de mening van reclamant is van minnelijk overleg van de kant van zowel de projectontwikkelaar als de gemeente geen sprake;



10. pas in de laatste fase van realisatie van het bouwplan zullen de te onteigenen onroerende zaken nodig zijn. Dat zal niet binnen vijf jaar zijn.

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

Ad 1, 5, 6 en 9. Wij merken op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg gezien worden. In het onderzoek is naar voren gekomen dat een door de gemeente gedaan aanbod van 21 december 2011, herhaald op 20 juni 2013, is gespecificeerd, in die zin dat naast de vergoeding van vermogensschade ook rekening is gehouden met investeringsschade, overige schade, eventuele belastingschade en deskundigenkosten. Hieruit blijkt naar Ons oordeel dat de aanbiedingen zijn gericht op het volledig schadeloosstellen van reclamant wat betreft de onteigening van de in de onteigening begrepen onroerende zaken. Het is daarbij niet relevant of het gemeentelijk aanbod al dan niet afwijkt van een eerder bod van de projectontwikkelaar.

Ad 2, 5 en 9. In het onderzoek is naar voren gekomen dat de projectontwikkelaar op grond van een met de gemeente gemaakte afspraak aanvankelijk was belast met de minnelijke verwerving van de voor de realisatie van het bestemmingsplan benodigde onroerende zaken. Vanaf 26 april 2011 is de gemeente belast met de minnelijke verwerving. Op 24 mei 2011 is dit schriftelijk gecommuniceerd met reclamant. Uit de van de kant van de gemeente overgelegde stukken blijkt dat er meerdere contacten zijn geweest tussen de gemeente, reclamant en zijn adviseur, gericht op het bereiken van overeenstemming wat betreft de minnelijke verwerving van de te onteigenen onroerende zaken. Daarbij werd reclamant niet meer verwezen naar de projectontwikkelaar.

Ad 3. Ook dit onderdeel van de zienswijze ziet in essentie op de hoogte van de schadeloosstelling. In dit verband overwegen Wij hetzelfde als onder ad 1.

Ad 4. Of het bedrijfspand op een andere locatie kan worden herbouwd, hangt onder meer af van de planologische regelgeving ter plaatse van de door reclamant beoogde locaties. Dat reclamant een vergunning heeft gekregen voor de herbouw van zijn bedrijfspand komt omdat hij om deze vergunning heeft verzocht en de gemeente geen legitieme reden had deze te weigeren.

Ad 7. Reclamant richt zich in deze op een afzonderlijk afgewezen verzoek om tussentijdse vergoeding van door hem gemaakte kosten voor deskundigenbijstand. De gemeente is echter bereid om kosten voor deskundigenbijstand op basis van de dubbele redelijkheidstoets te vergoeden. In haar aanbiedingen heeft zij deze kosten dan ook als PM-post opgenomen.

Ad 8. In het onderzoek is gebleken dat de gemeente onderhandelingen heeft gevoerd met de huurders van de woning Wilhelminakade 75 (grondplannummer 2).

Ten tijde van het verzoekbesluit werd echter nog geen minnelijk overleg werd gevoerd met de huurder van het bedrijfspand Wilhelminakade 69 (grondplannummers 1 en gedeeltelijk 3) omdat verzoeker veronderstelde dat het betreffende bedrijfspand, zoals eerder meegedeeld door reclamant, nog leeg stond.

Nadat reclamant de gemeente op 10 maart 2014 meedeelde dat hij vanwege het huurcontract het bedrijfspand aan haar niet leeg zou kunnen leveren, heeft verzoeker contact gezocht met de huurder teneinde te komen tot minnelijke overeenstemming wat betreft de beëindiging van de huurovereenkomst. Aangezien huurder en reclamant, om hen moverende redenen, verzoeker nog geen inzage in de huurovereenkomst hebben willen geven, is verzoeker nog niet in staat geweest huurder een passend aanbod tot schadeloosstelling te doen. Naar Ons oordeel kan verzoeker hiervan geen verwijt worden gemaakt.

Overigens merken Wij op dat Onze Minister de huurder wel een kennisgeving ex artikel 3:13 Awb heeft gedaan terzake de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot aanwijzing ter onteigening van de door hem gehuurde onroerende zaken.

Wat betreft de stelling van reclamant dat hij schriftelijk toestemming heeft gekregen (van verzoeker)



om het bedrijfspand Wilhelminakade 69 te verhuren, merken Wij op dat hiervan niet gebleken is. Kennelijk refereert reclamant aan zijn e-mail van 31 mei 2013 aan het algemene e-mailadres van de gemeente, waarin hij vroeg om aan hem een bevestiging te sturen dat door hem omschreven activiteiten door de huurder kunnen worden voortgezet. Na een kennelijk op 7 juni 2013 gehouden gesprek tussen reclamant en de behandelend ambtenaar van de gemeente Uithoorn, is deze vraag op 13 juni 2013 per e-mail beantwoord. In tegenstelling tot reclamant's stelling dat hij expliciete toestemming zou hebben gekregen voor het door hem omschreven gebruik, blijkt uit het gemeentelijk antwoord alleen dat reclamant planologisch-juridisch is geïnformeerd.

Ad 10. Ten aanzien van de door reclamant aangevoerde zienswijze dat niet binnen vijf jaar de te onteigenen onroerende zaken nodig zullen zijn overwegen Wij, dat uit de overgelegde stukken en het onderzoek blijkt dat de planning van verzoeker er op is gericht dat medio 2016 gestart zal worden met de bouw van de appartementen die op te onteigenen onroerende zaken zijn voorzien. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarde dat met de uitvoering van het werk waarvoor wordt onteigenend, een aanvang wordt gemaakt binnen de gewoonlijk op vijf jaren te stellen urgentietermijn.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 1 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 niet kunnen worden gemist.

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

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Uithoorn tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 september 2014, nr. RWS-2014/42352, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Uithoorn van 17 oktober 2013, nr. S 2.5;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Uithoorn van 11 november 2013, zaaknummer 18804;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Uithoorn van 6 februari 2014, kenmerk 1162.7-M2/sb/s;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 22 oktober 2014, no. W14.14.0356/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 10 november 2014, nr. RWS-2014/47581, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Vinckebuurt van de gemeente Uithoorn ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Uithoorn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht 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 de Raad van State.

Wassenaar, 14 november 2014

Willem-Alexander

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



**LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN VINCKEBUURT
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE UITHOORN**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Uithoorn				Sectie en nr.	Ten name van
		Als	Ter grootte van				
	ha a ca		ha a ca				
1	geheel	Bedrijvigheid (industrie)	0 0 30	B 3270	De heer Bernard Wouter van Bennekom, Uithoorn		
2	geheel	Wonen	0 1 27	B 4256	Eigendom belast met vruchtgebruik: de heer Bernard Wouter van Bennekom; Vruchtgebruik: Mevrouw Woutrina Petronella Cornelia Tomson, Uithoorn gehuwd geweest met de heer Bernardus Everardus Willem van Bennekom, Uithoorn (<i>overleden op 13-03-1983</i>).		
3	geheel	Wonen met bedrijvigheid erf-tuin	0 13 92	B 6748	De heer Bernard Wouter van Bennekom, Uithoorn		