



Besluit van van 21 november 2017, nr. 2017002005 tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Purmerend krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Klein Where 2016)

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 worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Purmerend (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 22 december 2016, nummer 1335005, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Klein Where 2016. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Klein Where 2016.

Het verzoek is namens de gemeenteraad van Purmerend op 23 februari 2017 aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Klein Where 2016, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 26 mei 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Purmerend. Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Raad van State van 11 januari 2017, heeft de raad van de gemeente Purmerend op 30 maart 2017 een gedeelte van het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. De wijzigingen hebben geen betrekking op de te onteigenen onroerende zaak. Met de einduitspraak van de Raad van State van 21 juni 2017 is het plan onherroepelijk geworden.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Wonen en Verkeer en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 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 16 mei 2017 tot en met 26 juni 2017 in de gemeente Purmerend en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Purmerend van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 11 mei 2017 openbaar kennis gegeven in het Purmerends Nieuwsblad. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 11 mei 2017, nr. 25007.

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 transformatie van een verouderd bedrijventerrein naar een woongebied van circa 130 te bouwen woningen. De te onteigenen onroerende zaak maakt deel uit van het te realiseren woongebied. Op de te onteigenen grond is voornamelijk een parkeerterrein voorzien. Daarnaast is een gedeelte nodig voor een aanliggend woonblok.



In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, door het exploitatieplan en de daarbij behorende bijlagen, alsook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

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

De verzoeker heeft met de eigenaar overleg gevoerd om deze onroerende zaak minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft voornamelijk niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Purmerend 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 gemeente voornemens is om in 2017 te starten met het bouwrijp maken van het deel van het bestemmingsplan waarin de te onteigenen onroerende zaak is gelegen. De gemeente beoogt dit gebied eind 2020 woonrijp te hebben gemaakt, waarmee het bestemmingsplan ter plaatse zal zijn gerealiseerd. 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 zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. E. Beets, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamant 1;
2. C.J. Tump, handelend onder Waterland Boat Trading, huurder van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamant 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 11 juli 2017 te Purmerend gehouden hoorzitting. Reclamant 1 heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen weergegeven.

De zienswijze van reclamant 1

1.1

Reclamant voert aan dat hij beroep heeft ingesteld tegen een besluit op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) betreffende de te onteigenen onroerende zaak. Deze procedure dient eerst te worden afgewacht voordat een onteigeningsbesluit wordt genomen. Als hij in de Wvg-procedure het gelijk aan zijn zijde krijgt staat het hem vrij de onroerende zaak te verkopen. Bovendien kan hij – gedurende de geldingsduur van het Wvg-besluit – de onroerende zaak verhuren, of ter verkoop aanbieden aan de verzoeker.

Ad 1.1

Wij overwegen hierover dat verzoeker een onteigeningsprocedure kan starten terwijl een door reclamant ingesteld beroep tegen een besluit op grond van de Wvg betreffende dezelfde onroerende zaak nog loopt. De doelstelling van de Wvg is immers een andere dan die van de onteigeningswet. Procedures betreffende beide wetten dienen dan ook van elkaar te worden onderscheiden.

1.2

Reclamant voert aan dat er nimmer minnelijk overleg heeft plaatsgevonden. Op een concreet voorstel tot een regeling is afwijzend gereageerd. De verzoeker wilde, aldus reclamant, eerst de Wvg-procedure afwachten. De verzoeker wilde de verkoop en een door reclamant gewenste aankoop niet in één deal samenbrengen.



Ad 1.2

Dat de verzoeker met de onderhandeling zou willen wachten totdat de Wvg-procedure zou zijn afgerond blijkt niet uit de onteigeningsstukken. Hieruit blijkt namelijk dat de verzoeker zowel mondeling als ook schriftelijk diverse pogingen heeft gedaan om het eigendom van reclamant minnelijk te verwerven. Volgens het logboek grondverwerving heeft verzoeker op 14 januari 2016 daartoe een concreet schriftelijk aanbod gedaan. Dat aanbod is op 26 mei 2016 herhaald. Op 21 juni 2016 heeft reclamant aan verzoeker schriftelijk onder meer meegedeeld dat zolang de vestiging van het voorkeursrecht in het kader van de Wvg-procedure niet onherroepelijk is, het voor hem geen zin heeft om met de verzoeker in gesprek te gaan.

Op 5 juli 2016 deed reclamant een voorstel aan verzoeker om in de onderhandeling een door zijn dochter gewenst pand van verzoeker te betrekken.

In dit verband overwegen Wij in het algemeen dat de onteigeningswet de verzoeker niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden.

Het door reclamant beoogde pand is eigendom van de gemeente Purmerend. Dit pand is volgens verzoeker weliswaar beschikbaar om te vervreemden of te verhuren, de gemeente wil dit echter overdragen (gunnen) aan een – via een selectieprocedure te bepalen – meest geschikte ondernemer. De gemeente Purmerend heeft reclamant laten weten dat het verzoek van zijn dochter niet op voorhand is uitgesloten maar dat dat verzoek meeloopt in de selectieprocedure.

1.3

Reclamant betoogt dat, hoewel er een huurovereenkomst was voor het gebruik en bewoning van de te onteigenen onroerende zaak, de verzoeker nimmer overleg heeft gevoerd met die huurders.

Ad 1.3

Voor zover reclamant met dit zienswijzepunt opkomt voor de belangen van zijn huurders heeft hij gelijk. Op grond van artikel 3, 2^e lid van de onteigeningswet kunnen derde belanghebbenden, waar onder meer zijn te verstaan huurders, in de eventuele gerechtelijke fase van de door verzoeker gestarte procedure, aan de rechter verzoeken in het geding van de onteigening te mogen tussenkomen. Voor de beoordeling van de onteigeningsnoodzaak in deze administratieve fase van de procedure beoordelen Wij dan ook of de verzoeker zich voldoende heeft ingespannen om de te onteigenen onroerende zaak minnelijk te verwerven. In dit geval behoort daartoe ook een beoordeling van het minnelijk overleg met huurders omdat verzoeker met reclamant geen afspraak heeft kunnen maken over het vrij van huur opleveren van de onroerende zaak.

Uit het logboek grondverwerving blijkt dat verzoeker reclamant op 26 mei 2016 schriftelijk heeft verzocht om een kopie van de huurovereenkomst(en) te verstrekken. Per brief van 24 juni 2016 is dit verzoek opnieuw onder de aandacht gebracht.

Per brief, gedagtekend 5 juli 2016, deelde reclamant aan verzoeker mee dat hij aan het desbetreffende verzoek geen gevolg heeft gegeven omdat het hem bekend is dat het relevante huurcontract al geruime tijd bij verzoeker in bezit is. Hij verwees in dat verband naar een brief die verzoeker stuurde aan 'de' huurder, Poort van Cleef Purmerend B.V. Op grond van deze mededeling ging verzoeker er van uit dat de te onteigenen onroerende zaak op dat moment door één (rechts)persoon werd gehuurd. Op grond van deze informatie heeft de verzoeker de door reclamant aangegeven huurder benaderd alsook de (rechts)personen die bij het Handelsregister van de Kamer van Koophandel op het adres van de te onteigenen onroerende zaak stonden ingeschreven. De door reclamant aangegeven huurder deelde de gemeente Purmerend echter op 20 september 2016 mee dat de desbetreffende huurovereenkomst is beëindigd.

Naar nu blijkt was ten tijde van het verzoekbesluit de te onteigenen onroerende zaak in (tenminste) twee gedeelten verhuurd. Eén gedeelte – een loods – wordt kennelijk sinds 1 januari 2005 verhuurd aan reclamant 2. Dit gegeven was volgens verzoeker niet bij haar bekend. In de hoorzitting gaf



reclamant echter aan dat verzoeker dit wel wist. Hij voerde in de hoorzitting aan dat reclamant 2 van de gemeente Purmerend als gebruiker in de WOZ-heffing wordt aangeslagen. Dit is in de hoorzitting door de verzoeker bevestigd.

Als de verzoeker de administratie inzake de onroerendezaakbelastingen (OZB) had geraadpleegd had zij kunnen vermoeden dat reclamant 2 belanghebbend zou zijn bij de voorgenomen onteigening. 'Vermoeden' omdat voor de bepaling van de OZB-belastingplicht slechts wordt uitgegaan van 1 januari van een belastingjaar.

Reclamant daarentegen heeft naar Ons oordeel onvolledige informatie verstrekt aan de verzoeker door met zijn informatie te doen voorkomen dat er sprake zou zijn van één huurovereenkomst voor het gehele object. Naar Ons oordeel mocht de verzoeker er op vertrouwen dat de door reclamant – als eigenaar van de te onteigenen onroerende zaak – verstrekte informatie juist zou zijn, ofwel volledig en actueel. Wij zijn dan ook van oordeel dat het de verzoeker niet kan worden tegengeworpen dat zij voorafgaande aan het verzoekbesluit geen minnelijk overleg heeft gevoerd met de huurder van de loods.

1.4

Reclamant voert aan dat de WOZ-waarde in 2016 € 469.000,- bedroeg. In 2017 bedroeg deze € 325.000,-. De verzoeker wekt de indruk dat doelbewust wordt toegewerkt naar een zo laag mogelijke waardering om in een onteigeningsprocedure tot een zo gering mogelijke waarde te komen.

Ad 1.4

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de hoogte van de schadeloosstelling. In dit verband merken Wij in het algemeen 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 bijzonder merken Wij op dat in de hoorzitting de verzoeker heeft meegedeeld dat de door reclamant aangeduide verlaging van de WOZ-waarde verband houdt met de door reclamant betaalde prijs voor de thans te onteigenen onroerende zaak.

1.5

Reclamant betoogt dat een raadsbesluit van december 2015 om tot een gefaseerde ontwikkeling van Klein Where te komen nog steeds van kracht is.

Ad 1.5

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de urgentie van de onteigening. Zoals Wij hiervoor onder 'Noodzaak en urgentie' hebben opgenomen, blijkt uit de zakelijke beschrijving dat aannemelijk is dat ter plaatse van de te onteigenen onroerende zaak binnen vijf jaren na datum van dit aanwijzingsbesluit een aanvang zal worden genomen met de werken en werkzaamheden. In het onteigeningsonderzoek is gebleken dat het bestemmingsplan volop in uitvoering is. Nu het plan inmiddels onherroepelijk is, is er dan ook geen reden om aan te nemen dat de voorgenomen termijn van realisatie niet zal worden gehaald.

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.

De zienswijze van reclamant 2

2.1

Reclamant huurt sinds 1 januari 2005 een bedrijfsruimte op het perceel Purmerweg 35 te Purmerend. Ongeveer 1,5 jaar geleden kreeg hij bezoek van twee gemeenteambtenaren die hem bezochten in verband met de wisseling van eigendom naar de huidige eigenaar. Reclamant heeft toen laten weten dat hij niet voornemens is om de huurovereenkomst op te zeggen. Sinds dat bezoek is er geen enkel contact meer geweest met de gemeente Purmerend.

Ad 2.1



Reclamant heeft als bijlage bij zijn zienswijze de huurovereenkomst overgelegd voor een gedeelte van de te onteigenen onroerende zaak, te weten een in de overeenkomst als nissenhut aangeduide bedrijfsruimte. In de hoorzitting is door de eigenaar (reclamant 1) bevestigd dat de overeenkomst de aan de achterzijde van de te onteigenen onroerende zaak gelegen loods betreft. In de hoorzitting werd van de zijde van verzoeker meegedeeld dat het gebruik haar tot voor kort niet bekend was. In dit verband verwijzen Wij in de eerste plaats naar wat Wij hiervoor bij de behandeling van de zienswijze van reclamant 1 hebben overwogen. In elk geval was het gebruik door reclamant niet bekend bij het dienstonderdeel van de gemeente Purmerend, dat feitelijk belast is met de verwerving. Zo ook niet het door reclamant genoemde bezoek.

In de tweede plaats overwogen Wij dat uit het namens Onze Minister ingestelde onderzoek ter plaatse, geen aanwijzingen zijn gekomen dat reclamant 2 daar activiteiten verrichtte.

Gelet op de eerdere, door verzoeker gevraagde en door de eigenaar verstrekte, informatie over op de te onteigenen onroerende zaak rustende huurovereenkomst(en) zijn Wij van oordeel dat het de verzoeker niet kan worden tegengeworpen dat zij met reclamant 2 geen minnelijk overleg heeft gevoerd.

Uit door verzoeker nader overgelegde stukken blijkt dat het minnelijk overleg met reclamant inmiddels is opgestart.

2.2

Reclamant voert aan dat hij door onteigening ernstig wordt benadeeld. De bedrijfsvoering zal grote hinder ondervinden, zo niet onmogelijk worden omdat hij voor zijn huidige huurbedrag nergens anders een ruimte vindt die geschikt is voor zijn bedrijf.

Ad 2.2

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de hoogte van de schadeloosstelling. In dit verband verwijzen Wij naar wat Wij hierover onder ad 1.4 overwogen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 2 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 zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan 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 Purmerend de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeenteraad van Purmerend 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 18 augustus 2017, nr. RWS-2017/32627, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Purmerend van 22 december 2016, nummer 1335005;

gelezen de voordracht namens burgemeester en wethouders van Purmerend van 23 februari 2017;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 25 oktober 2017, no.W14.17.0248/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 16 november 2017, nr. RWS-2017/43423, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:



Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Klein Where 2016 van de gemeente Purmerend ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Purmerend en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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, 21 november 2017

Willem-Alexander

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Klein Where 2016
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Purmerend

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Purmerend			Sectie en nr.	Ten name van
	Als	Ter grootte van		Ter grootte van		Als		
	ha	a	ca	ha	a	ca		
1	geheel			0	09	53	E 1826	Ernst Beets, wonende te Purmerend
