



1 mei 2020, nr. 2020000906 – Besluit van tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Amersfoort krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplannen Westelijke ontsluiting en Westelijke ontsluiting II)

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 de gemeente Amersfoort (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 29 januari 2019, nummer 5797207 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Westelijke Ontsluiting. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Westelijke Ontsluiting.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort hebben bij brief van 30 januari 2019, kenmerk DIR/PP/TAP/5941132, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 11 juni 2019, kenmerk DIR/PP/TAP/6020474, hebben burgemeester en wethouders van Amersfoort Ons te kennen gegeven vanwege gebreken in het dossier, het verzoek om onteigening voor de onroerende zaak met grondplannummer 1 in te trekken.

Voor de onteigening van de genoemde onroerende zaak waarvoor het verzoek is ingetrokken, heeft de gemeenteraad van Amersfoort een nieuw besluit genomen waarin de gebreken zijn hersteld. Bij besluit van 16 juli 2019, nummer 1140234, heeft de gemeenteraad Ons verzocht over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van de onroerende zaak met grondplannummer 1, begrepen in het onteigeningsplan Westelijke ontsluiting II.

Bij brief van 16 juli 2019, kenmerk DIR/PP/TAP/6040006, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort het nieuwe verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Naar aanleiding van bovenstaande wijzigingen zijn aan dit ontwerpbesluit twee onteigeningslijsten gevoegd.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in de onteigeningsplannen zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Westelijke Ontsluiting, verder te noemen: het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 11 oktober 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Amersfoort en is vanaf 24 januari 2018 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer, Verkeer-Verblijfsgebied, Groen, Tuin en Gemengd en de dubbelbestemmingen Waarde-Ecologie, Waarde-Cultuurhistorie en Waarde-Archeologie 3 toegekend.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een deels verdiept wegtracé. Omdat de funderings- dan wel verankeringsconstructie van de kerende hoofdconstructie van de verdiepte ligging van de weg geen onderdeel is van de bestemming Verkeer, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort bij besluit van 15 mei 2019 gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Dit heeft het college gedaan door een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo, verder te noemen: de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning schorst de werking op van beperkende voorschriften aan de bestemmingen Gemengd en Groen aan weerszijden van het verdiepte wegtracé waardoor het mogelijk wordt een strook van 3 meter te gebruiken voor de ondergrondse verankering van de keerwanden.



De omgevingsvergunning ziet slechts op de strook van 3 meter aan weerszijden van de verdiepte ligging op de onroerende zaak met grondplannummer 1. Omdat de omgevingsvergunning ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit voor wat betreft de ter onteigening verzochte strook van 3 meter.

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 26 september tot en met 6 november 2019 in de gemeente Amersfoort en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Amersfoort van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 25 september 2019 openbaar kennis gegeven in De Stad Amersfoort.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister, thans de Minister voor Milieu en Wonen) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 25 september 2019, nr. 51093.

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 maakt de aanpassing van de bestaande (rond)weg mogelijk tussen de Stichtse Rotonde tot aan de Birkstraat aan de westelijke zijde van Amersfoort. Er wordt een nieuw, deels verdiept, wegtracé aangelegd (de Westelijke Ontsluiting) vanaf de Stichtse Rotonde, via het kazerneterrein van de Bernhardkazerne en parallel aan de Aletta Jacobslaan, onder het spoor door en vervolgens via het bestaande wegtracé van de Barchman Wuytierslaan tot de Birkstraat. Bij de kruising met het spoor komt een fietsbrug over het spoor heen.

De aanleg van de Westelijke Ontsluiting maakt onderdeel uit van een regionaal pakket van maatregelen (genaamd VERDER) om de bereikbaarheid van de regio Midden-Nederland te verbeteren. De Westelijke Ontsluiting heeft tot doel de bereikbaarheid en doorstroming aan de westkant van Amersfoort voor nu en in de toekomst te verbeteren.

Op de huidige (rond)weg ontstaan nu al regelmatig opstoppingen, bijvoorbeeld bij het kruispunt Amsterdamseweg/Birkstraat met de Barchman Wuytierslaan, bij de spoorwegovergang in de Daam Fockemalaan en bij de Stichtse Rotonde. De situatie rond Dierenpark Amersfoort is op drukke momenten onoverzichtelijk en chaotisch. Gelijktijdig met de aanleg van het wegtracé worden andere knelpunten opgelost o.a. op het gebied van leefbaarheid, ecologie, de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid van fietsers.

Over een traject van circa 2,5 kilometer wordt de weg deels opnieuw ingericht en deels opnieuw aangelegd, zodat het een goede ontsluitingsweg wordt voor lokaal en regionaal verkeer. Er komt een nieuw wegtracé van circa 1 kilometer over het terrein van het Dierenpark Amersfoort, de Bernhardkazerne en Onze Lieve Vrouwe Ter Eem om de huidige doorgaande route over de Daam Fockemalaan te ontlasten. De Westelijke Ontsluiting komt voor een deel verdiept te liggen en gaat onder het spoor door. De huidige gelijkvloerse spoorwegovergang kan verdwijnen. Daarnaast komen er veilige fietsroutes doordat auto- en fietsverkeer van elkaar worden gescheiden, onder andere door de aanleg van een fietsviaduct en twee fietstunnels.

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, als ook door de zakelijke beschrijvingen behorende bij de onteigeningsplannen, de beplantingskaart, de brochure "Het plan in vogelvlucht" en de inrichtingstekening (integraal ontwerp weginfrastructuur nr. 2000-01). Daarnaast wordt in de omgevingsvergunning en bijbehorende tekeningen inzicht verschaft in het ruimtebeslag benodigd voor de verankering van de keerwanden van de verdiepte ligging.



De realisatie van de Westelijke Ontsluiting wordt financieel gedekt door het beschikbaar gestelde budget vanuit het maatregelenpakket VERDER en de projecten Beter Benutten en RandstadSpoor. Hiermee is de financieel-economische uitvoerbaarheid van de aanleg van de Westelijke Ontsluiting verzekerd.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren en rechthebbenden overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van de verzoeken tot aanwijzing ter onteigening van onroerende zaken, naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Amersfoort tot zijn onteigeningsverzoeken besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Conform de planning, zoals opgenomen uit de bij de verzoeken overgelegde zakelijke beschrijvingen, zal de aanleg van de Westelijke Ontsluiting in 2020 aanvangen en in 2023 gerealiseerd zijn. Begin 2020 wordt het werk aanbesteed. Met het uitvoeren van de onderzoeken en het kappen van de bomen is al een aanvang gemaakt.

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. AMVEST Development Real Estate B.V., eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1 verder te noemen: reclamante 1;

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 19 november 2019 te Amersfoort te houden hoorzitting. Reclamante 1 heeft daarvan gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben wat reclamante in haar zienswijze naar voren brengt samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamante 1

Planologische onderbouwing

1.1

Reclamante betoogt, wat betreft de ondergrondse verankering van de keervoorziening, dat het verzoek ter onteigening van het gedeelte van de onroerende zaak waar deze verankering is voorzien, moet worden afgewezen, omdat daar geen planologische grondslag voor is. Zij voert aan dat de binnenplanse ontheffing geen grondslag kan zijn voor onteigening gezien de eisen van artikel 77 ow. De vergunning is verleend op grond van artikel 2.12, 1^{ste} lid, onder a, onder 1 Wabo, een binnenplanse ontheffing. Op grond van artikel 77 ow is onteigening alleen mogelijk ter uitvoering van een vergunning die is verleend op grond van artikel 2.12, 1^{ste} lid, onder a, onder 3 Wabo. Doordat de wettekst van de onteigeningswet limitatief is en deze vergunning daar niet in voorkomt, kan dit geen grondslag voor onteigening zijn.

Verder is reclamante van mening dat het onteigeningsinstrument een te zwaar middel is om af te dwingen dat de ondergrondse verankering van de keervoorziening op een gedeelte van haar gronden wordt gerealiseerd. Zij meent dat hier het minder zware middel van gedoogplicht op basis van de Belemmeringwet Privaatrecht opgelegd had moeten worden, waarmee hetzelfde resultaat kan worden bereikt en waarmee reclamante haar eigendom behoudt. Ook daarom kan dit onteigeningsverzoek niet worden gehonoreerd. Zij verwijst hierbij naar paragraaf 3.7 van de Handreiking administratieve onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat Corporate Dienst (de Handreiking).

Ad 1.1



Wat betreft hetgeen reclamante opvoert ten aanzien van de grondslag voor de onteigening overwegen Wij het volgende. Reclamante meent dat de omgevingsvergunning, geen grondslag kan bieden voor onteigening op grond van artikel 77 ow. Zij meent dat onteigening slechts mogelijk is op grond van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, 1^{ste} lid, onder a, onder 3 Wabo, de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 77, lid 1, onder 3 ow. Wij overwegen dat de in artikel 77, 1^{ste} lid, onder 3 ow genoemde omgevingsvergunning ziet op afwijking van het bestemmingsplan in overige gevallen. Dit artikel maakt mogelijk dat onteigening kan plaatsvinden op grond van een omgevingsvergunning in gevallen dat het betreffende bestemmingsplan géén afwijkingsmogelijkheden biedt. In casu is echter sprake van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, lid 1, sub a onder 1 Wabo afgegeven op grond van de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan (artikel 23.1.b van de planregels) ter uitvoering van het bestemmingsplan. In tegenstelling tot wat reclamante beweert is derhalve het bestemmingsplan conform artikel 77, 1^{ste} lid, onder 1 ow de grondslag voor de onteigening.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamante dat onteigening een te zwaar middel is en een gedoogplicht meer voor de hand had gelegen, overwegen Wij als volgt. Uit navraag bij verzoeker blijkt, dat voor het kunnen uitvoeren van onderhouds- en inspectiewerkzaamheden aan de verankering van de keerconstructie en voor de toegankelijkheid daarvan bij calamiteiten, het voor verzoeker noodzakelijk is om over de eigendom te beschikken van de betreffende drie meter waarop deze verankering wordt gerealiseerd. Gezien de functie van de verankering, namelijk het op zijn plaats houden van de keerwanden, zijn naar Ons oordeel de keerwanden en de verankering daarvan, een onlosmakelijk geheel. Zonder de verankering kunnen de keerwanden niet geplaatst worden en blijven. Gelet op het vorenstaande zijn Wij van oordeel dat het voor verzoeker noodzakelijk is om uit oogpunt van beheer over de vrije eigendom van de betreffende strook te kunnen beschikken voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

1.2

Reclamante meent dat het bestemmingsplan waarschijnlijk zal worden aangepast omdat bij het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), wat niet is toegestaan. De gemeente heeft het verzoek om het bestemmingsplan daarop te herzien afgewezen. Reclamante wijst op diverse beroepen bij de Raad van State tegen dat besluit en betoogt dat het in de verwachting ligt dat het besluit wordt vernietigd en de gemeente het bestemmingsplan moet herzien. Omdat dan de grondslag voor de onteigening vervalt, verzoekt reclamante om in het onteigeningsbesluit een ontbindende voorwaarde op te nemen.

Ad 1.2

Wij overwegen hierbij dat de grondslag voor de onteigening het onherroepelijke bestemmingsplan Westelijke Ontsluiting is. Wij kunnen derhalve in dit onteigeningsbesluit geen ontbindende of opschortende voorwaarde opnemen ten aanzien van een (mogelijk) toekomstige herziening van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3

Reclamante verwijst tevens naar andere vergunningen die nog genomen moeten worden, zoals een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming. Het zal niet makkelijk zijn om deze vergunning te bemachtigen nu de grondslag van de PAS is komen te vervallen. Daarnaast zal er een vergunning moeten komen voor het mogen aantasten van de rijksmonumentale tuin. Het complex OLV ter Eem is meervoudig bestemd als rijksmonument. Dit gegeven heeft niet alleen betrekking op het pand, maar ook op de gehele omringende tuin. Volgens reclamante is deze vergunning essentieel voor het kunnen uitvoeren van het werk en is het onzeker of deze wordt verleend. Zij verzoekt daarom om aan het onteigeningsbesluit een opschortende voorwaarde te verbinden dat er pas tot dagvaarding kan worden overgegaan indien de vergunning natuurbescherming en de vergunning voor het mogen aantasten van een rijksmonument beide onherroepelijk zijn en dat het KB vervalt indien deze niet worden verleend. Reclamante beseft dat daar geen wettelijke grondslag voor is maar dat is er volgens haar ook niet bij de afgegeven omgevingsvergunning.

Ad 1.3

Wij overwegen dat deze zienswijze ziet op vergunningen die niet planologisch van aard zijn. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure kunnen over het verloop en de uitkomst van deze procedures geen zelfstandige uitspraken worden gedaan. Evenmin kunnen aan het onteigeningsbesluit ontbindende of opschortende voorwaarden worden verbonden ten aanzien van besluiten welke geen grondslag vormen voor de onteigening.



Minnelijk overleg

2.1

Reclamante betoogt dat het minnelijk overleg onzorgvuldig is geweest. Daartoe voert zij aan dat de gemeente toegezegde termijnen herhaaldelijk niet na komt, dat is in strijd met paragraaf 2.3.2.9 van de Handreiking. Zo heeft de gemeente toegezegd uiterlijk 28 juni 2019 te reageren op een conceptovereenkomst die reclamante op 8 maart 2019 had toegezonden. De termijn is zonder reactie van de gemeente verstreken. Ook zou de gemeente reageren op een bijlage uit die overeenkomst, betreffende maatregelen en uitvoeringswerkzaamheden. Reclamante had de gemeente op 2 mei 2019 deze bijlage toegezonden, de gemeente zou ook op 28 juni 2019 reageren maar dat heeft zij pas medio juli 2019 gedaan.

De biedingen waren onduidelijk, de gemeente probeert dat krampachtig te verhullen. Hoewel uit een van de biedingen duidelijk bleek dat de saneringskosten voor rekening van reclamante zouden moeten komen, meent de gemeente dat dit niet uit het bod volgt en dat reclamante dat onjuist interpreteert. Verder was er ook onduidelijkheid ten aanzien van de te verwerven oppervlakte. In het bod van 14 mei 2019 werd gesproken over een oppervlakte van 5.861 m² maar in de tekening stond 5.881 m². Kenmerkend reageerde de gemeente door dit in haar brief van 24 juni 2019 te ontkennen. Dit gedrag is volgens reclamante contraproductief en onzorgvuldig.

Verder wordt door verzoeker niet gereageerd op verduidelijkingsvragen. In haar brief van 11 juli 2019 stelt reclamante aan de gemeente vragen omtrent de hoogte van de vergoeding van bijkomende kosten. Zij vraagt haar tevens waarom het aanbod voor de grondwaarde niet naar boven is bijgesteld, daar deze nog steeds is gebaseerd op een taxatie met peildatum februari 2017. Reclamante geeft daarbij aan dat zij pas inhoudelijk op het bod zal reageren, zodra er duidelijkheid wordt verschaft over die punten. In haar brief van 16 juli 2019 stuurt de gemeente aan reclamanten een brief die min of meer hetzelfde is als de eerdere bieding. Zij doet geen pogingen om de vragen van reclamante te beantwoorden en concludeert dat reclamante het aanbod niet heeft aanvaard. Dat is een onjuiste gevolgtrekking. De vragen van reclamante waren juist bedoeld om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Reclamante benadrukt dat het aanbod in ieder geval niet is verworpen en dat er in juli 2019 geen noodzaak aanwezig was om het verzoekbesluit tot onteigening te nemen.

Ad 2.1

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverzekering tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Reclamante is eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 1. Deze onroerende zaak maakt onderdeel uit van het perceel van het voormalige klooster Onze Lieve Vrouwe Ter Eem. Door de aanleg van de Westelijke Ontsluiting zal op de in de onteigening betrokken onroerende zaak een gedeelte van de verdiepte ligging van het tracé worden aangelegd. Hierdoor wordt de huidige hoofdtoegang doorsneden; deze zal door middel van een viaduct opnieuw worden aangelegd. Ook wordt er een nieuwe tweede toegangsweg gerealiseerd, omdat de huidige tweede toegangsweg aan de noordzijde komt te vervallen. Uit het logboek maken Wij op dat verzoeker vanaf medio 2014 met reclamante (en met de voormalige eigenaar) in overleg is over de wijze van realisering van het bestemmingsplan en de mogelijke gevolgen voor de onroerende zaak van reclamante. Met name is gesproken over de herinrichting van het overblijvende terrein en de schadeloosstelling. Er zijn in de jaren 2016, 2017, 2018 en 2019 diverse gesprekken gevoerd en er is veelvuldig gecorrespondeerd met reclamante en de voormalige eigenaar. Bij de onderhandelingen met reclamante en met de voormalige eigenaar werden en worden de onderhandelingen met dezelfde gesprekspartners (en vertegenwoordigers) gevoerd en wordt nog steeds hetzelfde kantooradres aangehouden. Onder andere zijn er gesprekken gevoerd op 13 december 2016, 8 februari 2017,



18 april 2017, 4 juli 2017, 29 januari 2018, 16 maart 2018, 17 april 2018, 11 juni 2018, 16 juli 2018, 10 december 2018, 7 februari 2019, 4 april 2019 en 6 juni 2019. Er is gecorrespondeerd over de taakverdeling wat betreft de te ondernemen acties (e-mails van 18 en 25 oktober 2016), de opdrachtverlening voor de opname van de onroerende zaak ten behoeve van de schadeloosstelling alsmede het conceptadvies daarvan (e-mails van 2 februari 2017 met bijbehorende stukken en van 8 juni 2017), mogelijk derde belanghebbenden (e-mail van 21 juni 2017), het verzoek van reclamante om het viaduct smaller te maken ter hoogte van de onroerende zaak van reclamante (e-mail van 11 juli 2017), ontwerpen voor de tweede ontsluiting (e-mail van 2 februari 2018) en inzake een conceptovereenkomst voor verwerving van de (gedeeltelijk) onroerende zaak (e-mail 6 juni 2018). Daarnaast is meermalen over en weer gecorrespondeerd inzake verduidelijkingsvragen van reclamante (en voormalige eigenaar). Zo heeft verzoeker op de vragen gesteld bij brieven van respectievelijk 13 oktober 2017, 5 juli 2018, 6 september 2018, 24 januari 2019 en 13 juni 2019, inhoudelijk gereageerd op respectievelijk 16 november 2017, 13 augustus 2018, 15 januari 2019, 28 januari 2019 en 24 juni 2019.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamante dat verzoeker termijnen niet na komt overwegen Wij als volgt. Reclamante noemt ter illustratie als voorbeeld de conceptovereenkomst en bijlage die zij respectievelijk op 8 maart en 2 mei 2019 had toegezonden. Verzoeker had toegezegd daar uiterlijk op 28 juni 2019 op te reageren. Uit de door verzoeker overgelegde stukken van het minnelijk overleg maken Wij op dat verzoeker op 12 juli 2019 op de toegezonden stukken heeft gereageerd. Daarbij is zij ingegaan op de reden voor de vertraging. We kunnen gezien dit enkele voorbeeld en het hierboven geschetste minnelijk overleg reclamante niet volgen in haar stelling dat het minnelijk overleg daarom niet zorgvuldig is geweest.

Reclamante is van mening dat de aanbiedingen van verzoeker onduidelijk waren, zo was naar haar mening de te verwerven oppervlakte in het bod van 14 mei 2019 tegenstrijdig en was er onduidelijkheid over het standpunt van verzoeker inzake de saneringskosten. Ook gaat volgens reclamante verzoeker niet in op verduidelijkingsvragen en interpreteert verzoeker haar vragen naar aanleiding van biedingen als een afwijzing van het bod. Wij overwegen hierbij dat Ons uit de overgelegde stukken niet is gebleken van afwijkingen in de te verwerven oppervlakte genoemd in het aanbod van 14 mei 2019 en in de bijbehorende tekening. Evenmin volgt dat uit het rappel van 24 juni 2019. Verzoeker heeft daarin op de door reclamante gestelde onduidelijkheid gereageerd en de in de onteigening betrokken oppervlakte nadrukkelijk bevestigd.

Voorts overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken blijkt dat verzoeker herhaaldelijk antwoord heeft gegeven op de verduidelijkingsvragen van reclamante. Zo is er in de brieven van verzoeker van onder andere 13 augustus 2018, 15 en 28 januari 2019 en 24 juni 2019 inhoudelijk gereageerd op de vragen van reclamante. Daarbij is verzoeker ingegaan op onder andere de waardering van de gronden, de peildatum van de taxatie en de bouwkosten. In laatstgenoemde brief van 24 juni 2019 wordt tevens uitleg gegeven inzake de saneringskosten.

Gezien bovenstaande kunnen Wij Ons niet vinden in de stelling van reclamante dat het minnelijk overleg onzorgvuldig is geweest.

2.2

De gemeente heeft keer op keer een aanbod gedaan aan de verkeerde vennootschap. Hoewel al bij brief van 5 juli 2018 was gemeld dat de onroerende zaak van eigenaar was veranderd vanwege vennootschapsrechtelijke herstructurering, is op 13 augustus 2018 toch nog aan de oude vennootschap een bod gedaan. Reclamante heeft bij brief van 6 september 2018 opnieuw de gemeente daarop gewezen. De gemeente heeft ruim 18 weken gewacht om de nieuwe eigenaar een bod te doen waarbij, kennelijk vanwege de haast die was ontstaan, aan reclamante een reactietermijn van 2 weken is gegeven. Deze handelwijze is volgens reclamante eveneens onzorgvuldig.

Ad 2.2

Wij overwegen ten aanzien van deze zienswijze, dat na eigendomsoverdracht alleen het aanbod van 13 augustus 2018, aan de voormalige eigenaar is gedaan. In de daarop volgende aanbiedingen en rappelbrieven van 15 januari 2019, 14 mei 2019 en 24 juni 2019 is de juiste eigenaar aangeschreven. Wij kunnen het betoog van reclamante niet volgen dat verzoeker keer op keer aan de verkeerde eigenaar een aanbod heeft gedaan. Voorts betrof het bod met de korte reactietermijn waar reclamante op doelt, het rappel van 15 januari 2019 op het bod van 13 augustus 2018. Hoewel laatstgenoemde bod nog aan de voormalige eigenaar was geadresseerd, is er na het rappel nog een bieding uitgebracht aan de juiste eigenaar (op 14 mei 2019). Vervolgens heeft verzoeker bij brief op 24 juni 2019 gerappelleerd. In het bod van 14 mei 2019 is aan reclamante een reactietermijn van ruim vier weken geboden.



Urgentie en grondbeslag

3.1

Er zal niet binnen de vereiste vijf jaar na het koninklijk besluit met de werkzaamheden op het perceel-gedeelte worden aangevangen. Dit heeft allereerst te maken met het feit dat de grond voor de verankering van de keervoorziening niet kan worden onteigend. De gemeente zal niet beginnen met de werkzaamheden voor de ontsluitingsweg voordat de verankering van de keervoorziening is geborgd.

Dit geldt ook voor het werkterrein, daar zal de gemeente evenmin binnen die vijf jaar de beschikking over krijgen. Dit is voor de gemeente problematisch daar zij schriftelijk heeft gesteld dat dit werkterrein niet kan worden gemist bij de aanleg van het wegtracé. Om die reden heeft de gemeente immers de Kroon verzocht om de grond die benodigd was als werkterrein ter onteigening aan te wijzen. Later is dat verzoek ingetrokken, waarschijnlijk omdat het gebruik als werkterrein niet strookte met de vigerende bestemming. Als de gemeente in deze procedure gaat betogen dat het werk prima zonder het werkterrein kan, zegt dit veel over hoe de gemeente omspringt met het zware middel van onteigening. In dat geval staat immers vast dat de gemeente eerder, dit werkterrein hooguit nodig had omdat het handig was om te hebben en dit dus niet essentieel was. Dit roept de vraag op of de gemeente een vergelijkbaar criterium heeft gebruikt bij het verzoek om onteigening van de nu betrokken gronden. Reclamante vermoedt dat er meer onteigend wordt dan noodzakelijk is.

Ad 3.1

Met betrekking tot het gestelde over de urgentie van de onteigening overwegen Wij dat aan het urgentievereiste in het algemeen is voldaan, indien verzoeker 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. In dit verband verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierboven onder het kopje "Noodzaak en urgentie" hebben gesteld.

Naar Ons oordeel blijkt hieruit dat de het werk binnen de door Ons gehanteerde termijn van vijf jaar na de datum van dit besluit zal starten. De urgentie van de onteigening is daarmee in beginsel gegeven.

Voorts overwegen Wij dat verzoeker tijdens de hoorzitting en in haar reactie op de zienswijze van reclamante, nader heeft toegelicht dat zij in beginsel uitging van een keerconstructie met ondergrondse groutankers. Omdat achteraf is gebleken dat deze constructie op de onroerende zaak van reclamante planologisch niet mogelijk was, heeft verzoeker andere mogelijkheden onderzocht. Verzoeker heeft daarop als uitgangspunt een keerconstructie in de vorm van een L-wand genomen. Deze keerconstructie heeft geen ankers nodig, maar gebruikt een brede voet waardoor minder ruimtebeslag nodig is. Voor de brede voet welke ondergronds, in de onroerende zaak van reclamante is geprojecteerd, is maximaal drie meter nodig. Met deze constructie is geen werkterrein noodzakelijk. Om deze constructie mogelijk te maken heeft verzoeker een omgevingsvergunning voor het kunnen afwijken van het bestemmingsplan aangevraagd. Deze vergunning is, zoals hierboven bij de beoordeling van zienswijzepunt ad 1.1 is uiteengezet, reeds verleend. Verzoeker heeft reclamante evenwel laten weten dat het wenselijk zou zijn om over meer ruimte te beschikken om de werkzaamheden bij de aanleg van de constructie te vergemakkelijken. Om die reden heeft verzoeker in de laatste aanbieding van 14 mei 2019 en haar rappel van 24 juni 2019 een bijkomend aanbod gedaan voor de huur van een strook grond als tijdelijk werkterrein. Tijdens de hoorzitting heeft verzoeker verklaard dat het werkterrein wenselijk zou zijn, maar dat het ook zonder kan. Een tijdelijke werkterrein is dus niet in het grondbeslag van het onteigeningsverzoek opgenomen.

Gezien bovenstaande zijn Wij van oordeel dat van de onroerende zaak van reclamante niet meer oppervlakte wordt verzocht dan noodzakelijk is.

3.2

Reclamante geeft aan dat nu een niet wenselijke strook van drie meter in eigendom komt van de gemeente. Dit betreft een strook tussen geluidswal met doorvalbeveiliging en het resterende eigendom van reclamante, die oorspronkelijk als erfgrens zou dienen. Dit is voor reclamante een grote onverwachte consequentie van de eerder genoemde binnenplanse ontheffing.

Ad 3.2

Indien reclamante met haar zienswijze betoogt dat de onteigening van de betreffende strook grote consequenties met zich mee brengt voor het gebruik van haar onroerende zaak, merken Wij het



volgende op. Zoals uit de hoorzitting blijkt en verzoeker in haar reactie op de zienswijze van reclamante heeft verklaard, wordt de strook van drie meter in de huidige situatie door reclamante gebruikt als tuin en zal deze door verzoeker na realisatie van de keerconstructie weer worden ingericht als tuin. Verzoeker heeft aangegeven dat de inrichting van de tuin wordt meegenomen in het totale inrichtingsplan van het voorterrein. De herinrichting van dit voorterrein is onder andere in het minnelijk overleg tussen verzoeker en reclamante een onderwerp van gesprek geweest. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 1.1 en Ad 2.1. Het gebruik van de strook wordt echter beperkt doordat er geen werkzaamheden, bouwwerken of een andere inrichting op de betreffende strook gerealiseerd kunnen worden, die de functie van keerconstructie in gevaar kunnen brengen of de mogelijkheden voor onderhoud en inspectie mogen belemmeren.

Ontsluiting

4.1

Reclamante benadrukt in haar zienswijze het belang van de bereikbaarheid van haar perceel. Zo geeft zij aan dat het een absolute randvoorwaarde is dat de tweede ontsluitingsweg voorafgaand aan de start van de werkzaamheden is aangelegd.

Ad 4.1

Wij merken op dat, vanwege de aanleg van de verdiepte ligging van het tracé van de Westelijke Ontsluiting, ten behoeve van de bereikbaarheid van de onroerende zaak van reclamante een nieuwe hoofdentree in de vorm van een viaduct over de verdiepte ligging van het tracé en een tweede ontsluitingsweg wordt gerealiseerd. De wijze van inrichting van de hoofdentree en de locatie van de tweede toegangsweg zijn in het minnelijk overleg aan de orde geweest. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen Wij hebben overwogen bij Ad 2.1. Wij constateren dat partijen nog niet op alle punten overeenstemming hebben bereikt. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting verklaard dat de bereikbaarheid van het perceel van reclamante altijd gegarandeerd zal worden door ten minste één bruikbare ontsluiting.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Het voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Overige overwegingen

Uit de bij de verzoeken overgelegde stukken blijkt, dat de in de onteigeningsplannen 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 de verzoeken in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Amersfoort de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, de verzoeken van de gemeente Amersfoort 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 voor Milieu en Wonen van 17 januari 2020, nr. RWS-2020/619, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Amersfoort van 29 januari 2019, nummer 5797207;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort van 30 januari 2019, kenmerk DIR/PP/TAP/5941132;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort van 11 juni 2019, kenmerk DIR/PP/TAP/6020474;



gelezen het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Amersfoort van 16 juli 2019, nummer 1140234;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort van 16 juli 2019, kenmerk DIR/PP/TAP/6040006;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 25 maart 2020, no. W04.20.0008/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Milieu en Wonen van 8 april 2020, nr. RWS-2020/20612, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Westelijke Ontsluiting van de gemeente Amersfoort ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Amersfoort en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijsten.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdát de omgevingsvergunning onherroepelijk zal zijn met betrekking tot het in het onteigeningsplan begrepen strook van drie meter van de onroerende zaak met grondplan-nummer 1 en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning met betrekking tot betreffende strook van die onroerende zaak in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister voor Milieu en Wonen 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.

Den Haag, 1 mei 2020

Willem-Alexander

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



**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: WESTELIJKE ONTSLUITING
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE AMERSFOORT**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m²)	Kadastraal bekend als gemeente Amersfoort Omschrijving	Kadastrale grootte (m²)	Sectie en nr.	Ten name van
3.	2.867	Bedrijvigheid (horeca) Wegen	5.890	D 8346	Eigendom: De heer Christiaan Albert Jan Smink te Hoogland



**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: WESTELIJKE ONTSLUITING II
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE AMERSFOORT**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m²)	Kadastraal bekend als gemeente Amersfoort Omschrijving	Kadastrale grootte (m²)	Sectie en nr.	Ten name van
1.	5.861	Godsdienst	125.570	C 5723	Eigendom: AMVEST Development Real Estate B.V. te Amsterdam Opstalrecht nutsvoorzieningen op gedeelte van perceel: Stedin Netten B.V. te Rotterdam
