



27 mei 2020, nr. 2020001055 – Besluit van tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Epe krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Pirk-Noord).

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 en voor een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het geldende bestemmingsplan is afgeweken.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Epe (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 25 september 2019, nummer 100772, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan De Pirk-Noord. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan "De Pirk-Noord" en de omgevingsvergunning "Omgevingsvergunning 1^e fase voor het bouwen van 8 woningen op het perceel De Pirk 7 in Vaassen (zaaknummer 48872)".

Burgemeester en wethouders van Epe hebben bij brief van 4 oktober 2019, kenmerk 100772, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan "De Pirk-Noord", verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 25 november 2010 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Epe en is vanaf 5 april 2011 onherroepelijk.

Voorts is voor de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken een omgevingsvergunning "Omgevingsvergunning 1^e fase voor het bouwen van 8 woningen op het perceel De Pirk 7 in Vaassen (zaaknummer 48872)" verleend, verder te noemen: de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is op 15 juli 2019 verleend en is nog niet onherroepelijk. 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.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie toegekend. Daarnaast geldt voor de onroerende zaken de eerdergenoemde omgevingsvergunning.

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 12 december 2019 tot en met 22 januari 2020 in de gemeente Epe en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegd.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Epe van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 11 december 2019 openbaar kennis gegeven in het Veluws Nieuws. De Minister voor Milieu en Wonen (Onze Minister, thans de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 11 december 2019, nr. 65882.

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 woningbouw ter plaatse van De Pirk-Noord in Vaassen. Een groot deel van het bestemmingsplan is inmiddels gerealiseerd. Op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken voorzagt het bestemmingsplan in de bouw van vijf rijwoningen met tuin en bijbehorende voorzieningen. Als gevolg van de veranderde vraag naar woningen is een herverkaveling opgesteld die de bouw van acht woningen mogelijk maakt. Om dit te kunnen realiseren is een omgevingsvergunning verleend. De omgevingsvergunning voorziet in de bouw van acht grondgebonden rijwoningen en de aanleg van openbare voorzieningen zoals een ontsluitingsweg, een voet-/fietspad en parkeerplaatsen. Van de acht woningen worden er zeven op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken gerealiseerd.

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, alsmede door de omgevingsvergunning met bijbehorende tekeningen en de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

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

De verzoeker heeft met de eigenaar overleg gevoerd om deze onroerende zaken 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 Epe tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat in augustus 2021 met de bouw van de woningen zal worden gestart en dat de woningen eind april 2022 zullen worden opgeleverd. 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 C. Bakker, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummer 1 en 2, verder te noemen: reclamant.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamant in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 4 februari 2020 te Epe gehouden hoorzitting. Reclamant heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben hetgeen reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamant

1.1

Reclamant is van mening dat het besluit tot onteigening voorbarig en op dit moment nog zonder noodzaak is. Hij wenst een adequate vervangende woon- en werklocatie. Daarnaast is reclamant van mening dat de handelwijze van de gemeente in zijn situatie in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en geldt dit evenzeer voor het verzoek tot aanwijzing ter onteigening van zijn perceel en het daarop gebaseerde ontwerp Koninklijk besluit. Reclamant voert daartoe aan dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid, omdat de gemeente in 2003 – inmiddels 17 jaar geleden – reclamant voor het eerst benaderd heeft voor de aankoop van het perceel in het kader van de transformatie van het oude bedrijventerrein De Pirk in een woningbouwlocatie. Het creëren van een zo lange periode van onzekerheid voor een burger is een ernstige schending van de beginselen van behoorlijk bestuur. Van een zorgvuldig handelende overheid mag worden verwacht dat zij met de nodige voortvarendheid onderhandelingen voert danwel met voortvarendheid de onteigening van een



perceel bevordert. De gemeente heeft zich echter uitsluitend laten leiden door haar eigen financiële belangen.

Reclamant betoogt dat er sinds 2003 uitsluitend korte periodes zijn geweest waarin partijen daadwerkelijk gesproken hebben over de verwerving van zijn perceel, maar dat deze gesprekken nog altijd niet tot een oplossing hebben geleid. Het aanbod uit 2012 is steeds neerwaarts bijgesteld en voor het laatste aanbod uit 2018 is voor de onderbouwing verwezen naar een eerder aanbod dat is gedaan in het kader van een planschadeprocedure met peildatum 17 maart 2011. Volgens vaste jurisprudentie is een waarde volgens planschademaatstaven niet gelijk te stellen aan de in een onteigeningssituatie te vergoeden marktwaarde van een onroerende zaak. Dit maakt het laatste minnelijk aanbod en schadeloosstelling onzorgvuldig. Ook deze handelwijze is onzorgvuldig en er is geen sprake van serieuze pogingen om het perceel van reclamant in der minne te verwerven.

Reclamant betoogt voorts dat het uitgangspunt bij de gesprekken over de minnelijke verwerving voor beide partijen is dat hij en zijn echtgenote elders binnen de gemeente een vergelijkbare woon- en werklocatie zal moeten kunnen verwerven. Het aanbod van dergelijke locaties is gering en reclamant heeft in de loop der tijd verschillende vervangende locaties aangedragen, maar de gemeente heeft steeds geweigerd om de bestemmingen van die locaties aan te passen aan de bedrijfsactiviteiten en/of te voorzien in een adequate schadeloosstelling om de verhuizing/verplaatsing naar die vervangende locaties mogelijk te maken. Ook na een gesprek met de verantwoordelijk wethouder op 30 april 2019 heeft de gemeente inmiddels al weer een aantal keren geweigerd om potentieel geschikte vervangende objecten planologisch aan te passen aan de activiteiten van reclamant. Van de gemeente mag worden verwacht dat zij actief meewerkt aan de verkrijging van een adequate vervangende woon- en werklocatie en een eventueel daarvoor noodzakelijke aanpassing van de bestemming. Onteigening zou pas aan de orde zijn indien reclamant weigerachtig zou zijn om een redelijke vervangende locatie en bijbehorende schadeloosstelling te aanvaarden. Hiervan is ten tijde van het onteigeningsbesluit geen sprake en de gesprekken over een geschikte vervangende locatie zijn nog steeds niet afgerond. Daarmee is dit besluit voorbarig en zonder noodzaak.

Ad 1.1

Het betoog van reclamant ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg, de hoogte van de schadeloosstelling en de mogelijkheid van alternatieve oplossingen.

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 eigendomsverkrijging 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.

Verder overwegen Wij dat de onteigeningswet de verzoeker om onteigening 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. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen.

In dit verband merken Wij verder 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 bijzonder overwegen Wij, gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie, dat Wij geen reden zien om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met reclamant heeft gevoerd. Verzoeker heeft enerzijds getracht om de onroerende zaken minnelijk te verwerven. Hiertoe zijn bij brieven van 18 juni 2007, 11 juni 2008, 18 mei 2009, 20 april 2010, 26 maart 2013 en 27 juni 2013 biedingen uitgebracht. Bij brief van 4 juli 2014 heeft verzoeker reclamant geïnformeerd dat de ontwikkeling van het bestemmingsplan langzamer vordert dan voorzien, maar dat de gemeente de benodigde onroerende zaken van reclamant in een later stadium alsnog wenst te verwerven ter realisering van het bestemmingsplan. Uit deze brief volgt verder dat verzoeker niet uitsluitend haar eigen financiële belang heeft meegewogen, maar ook de financiële belangen van reclamant. Verzoeker heeft reclamant aangeboden de kosten van deskundige en juridische bijstand te vergoeden en daarnaast is een planschadevergoeding aan hem toegekend. Vervolgens zijn bij brief van 19 april 2016 de onderhandelingen door verzoeker hervat en zijn bij brieven van 24 augustus 2016, 20 oktober 2016, 23 oktober 2017 en 28 september 2018 aangepaste biedingen gedaan. Verzoeker heeft haar aanbod aangepast als gevolg van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan kent. Verder heeft verzoeker haar aanbod neerwaarts bijgesteld vanwege de verwachte bodemverontreiniging in de benodigde onroerende zaken. Bij brief van 4 juni 2019 is het aanbod van 28 september 2018 herhaald. Partijen hebben hierover ten tijde van het verzoek geen overeenstemming kunnen bereiken.

Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen over een vervangende woon- en werklocatie, als minder ingrijpend middel. Reclamant wenst een vervangende locatie met de combinatie van een woning met een schuur van circa 500 m² voor zijn hobby en werk in de kern Vaassen. Uit de overgelegde stukken en de verstrekte informatie blijkt dat partijen over en weer vervangende locaties hebben aangedragen, maar dat hierover geen overeenstemming is bereikt. Reclamant stelt zich op het standpunt dat de gemeente planologische medewerking moet verlenen om een alternatieve locatie te kunnen realiseren. Bij de door reclamant laatst aangedragen vervangende locatie is het gewenste bijgebouw van 500 m² planologisch niet mogelijk. Daarom kon de gemeente niet instemmen met de plannen van reclamant op deze locatie. Tijdens het gesprek op 30 april 2019 heeft verzoeker reclamant gevraagd om te kijken of het mogelijk is om een knip te maken, dat wil zeggen of het mogelijk is dat hij zijn hobby gedeeltelijk elders zou willen uitvoeren. Dit zou de zoektocht naar een vervangend object gemakkelijker kunnen maken. Verder is tijdens dit gesprek afgesproken dat reclamant op zoek gaat naar alternatieve locaties en deze aan verzoeker voorlegt. Hierop heeft verzoeker geen reactie meer ontvangen. Tijdens de hoorzitting heeft verzoeker bevestigd dat de gemeente bereid is en blijft om te onderzoeken of planologische medewerking kan worden verleend bij door reclamant aangedragen vervangende locaties. Verzoeker is daarbij echter wel gebonden aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en moet zij er voor waken dat er mogelijk precedentwerking ontstaat. Verzoeker heeft zelf geen vervangende locaties in portefeuille en is bereid om onderzoek te laten doen naar vervangende objecten door haar adviseur en of een lokale makelaar.

Voor het overige zien de onderdelen van de zienswijze van reclamant op de hoogte van de schadeloosstelling. Wij merken op dat, zoals Wij hiervoor al hebben overwogen, de hoogte van de schadeloosstelling Ons niet ter beoordeling staat.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamant, al dan niet in de door hem gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Gelet op het voorgaande overwegen Wij dat niet is gebleken van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel. Dat de verzoeker al sinds 2003 met reclamant in gesprek is over verwerving van de benodigde onroerende zaken maakt dat niet anders. De verzoeker zal het overleg met reclamant verder voortzetten. 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.



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

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning 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 Epe 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 gemeente Epe 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 16 maart 2020, nr. RWS-2020/11128, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Epe van 25 september 2019, nummer 100772;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Epe van 4 oktober 2019, kenmerk 100772;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 7 mei 2020, no. W04.20.0063/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 22 mei 2020, nr. RWS-2020/30380, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan "De Pirk-Noord" en de omgevingsvergunning "Omgevingsvergunning 1^e fase voor het bouwen van 8 woningen op het perceel De Pirk 7 in Vaassen (zaaknummer 48872)" van de gemeente Epe 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 Epe en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat de omgevingsvergunning onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van de omgevingsvergunning met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

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.

Den Haag, 27 mei 2020

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: De Pirk-Noord Vaassen
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Epe

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m²)	Kadastraal bekend als gemeente Vaassen Omschrijving	Kadastrale grootte (m²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	Geheel	Wonen	190	C 3554	Cornelis Bakker, Vaassen
2	Geheel	Wonen met bedrijvigheid Erf – Tuin	1308	C 3555	Cornelis Bakker, Vaassen