



Besluit van 25 augustus 2022, nr. 2022001794 tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Hellevoetsluis krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Nieuwe Vesting fase 3)

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 Hellevoetsluis (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 1 juli 2021, nummer 01-07-21/09 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Nieuwe Vesting fase 3. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Nieuwe vesting fase 3.

Burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis hebben bij brief van 21 september 2021, kenmerk 2021037063/2021/04480 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis hebben bij brief van 15 december 2021, kenmerk 2021042002/2020/04480 de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Nieuwe vesting fase 3, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 5 maart 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Hellevoetsluis en is vanaf 1 mei 2020 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Wonen – 1 en Verkeer en de dubbelbestemmingen 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 19 januari 2022 tot en met 1 maart 2022 in de gemeente Hellevoetsluis en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Hellevoetsluis van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 18 januari 2022 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

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 fase 3 van de transformatie van het bedrijventerrein Molshoek naar een woonwijk.

De kanaalzone langs het Kanaal door Voorne staat bekend als voormalig bedrijventerrein Molshoek. Dit gebied is in het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ aangemerkt als binnenstedelijke woningbouwlocatie. Voor de transformatie van het bedrijventerrein Molshoek is in 2011 een stedenbouwkundig plan gemaakt, waarin het plangebied in drie fasen zal worden getransformeerd naar een woonwijk.



Om de woningbouw in het zuidelijke deel (fase 1) en het centrale deel (fase 2) mogelijk te maken is in 2011 het bestemmingsplan Molshoek vastgesteld.

Om de transformatie naar woningbouw in fase 3 van het bedrijventerrein Molshoek, ook wel bekend als Nieuwe Vesting, mogelijk te maken is het bestemmingsplan Nieuwe vesting fase 3 vastgesteld.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 78 woningen in verschillende woonvormen. Aan de kanaalzijde zijn twee appartementencomplexen beoogd. In het noordelijke bouwblok worden 25 appartementen verdeeld over vijf bouwlagen gerealiseerd en in het zuidelijke complex worden 16 appartementen verdeeld over vier bouwlagen gerealiseerd. Verder worden aan de oostzijde van het plangebied twee bungalows voor senioren, één semi vrijstaande woning en acht twee-onder-één-kap woningen voorzien. Op het middenterrein worden van noord naar zuid vier blokken rijwoningen beoogd. De noordelijke twee blokken hebben ieder zes kleinere woningen en de twee zuidelijke blokken zeven ruimere rijwoningen. Ten slotte voorziet het plan in de benodigde infrastructuur en parkeerplaatsen, water en groen.

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 beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Hellevoetsluis 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 Hellevoetsluis tot het onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat bouwwerkzaamheden in drie fasen worden uitgevoerd, 3a, 3b en 3c. De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak is gelegen in fase 3b. De vergunningen voor alle woningen (fasen 3a, 3b en 3c) zijn verleend en de bouw van de woningen in de fasen 3a, 3b en 3c is gestart, met uitzondering van de woningen die gesitueerd zijn op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak. De woningen worden in 2022/2023 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:

1. Weld-Tech Beheer B.V., eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 001, en J. Prinsen en G. Prinsen-Francooij, verder te noemen: reclamanten 1;

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 24 maart 2022 te Hellevoetsluis gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

Wij hebben hetgeen reclamanten 1 in hun zienswijze naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamanten 1

1.1

Reclamanten betogen dat verzoeker de grond tegen een buitengewoon lage schadevergoeding wil aankopen. De door verzoeker uitgebrachte biedingen doen in de ogen van reclamanten geen recht aan de waarde van het pand/perceel. In hun zienswijze schetsen reclamanten uitgebreid de historie van de Molshoek en de woning die op het in de onteigening betrokken perceel is gebouwd. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat het ongehoord is dat verzoeker de grond, nadat zij de grond 46 jaar geleden zelf heeft verkocht, nu opeist via een onteigening en daar slechts een fractie van de waarde voor wil betalen.



Ad 1.1

Uit de zienswijze volgt vooral dat partijen het niet eens zijn over hoogte van de schadeloosstelling, de uitgangspunten die moeten worden gehanteerd bij de berekening hiervan en het minnelijk overleg daarover. Dit onderdeel van de zienswijze is daarmee hoofdzakelijk financieel van aard.

Wij merken hierover 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. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. 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.

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.

Uit de Ons overgelegde stukken en het gestelde in de hoorzitting blijkt dat tussen partijen, zoals ze zelf ook stellen, een behoorlijk verschil van inzicht is over de hoogte van de schadeloosstelling. Partijen verschillen van mening over de wijze van waardering van het pand/perceel, de ligging daarvan en de bijbehorende extra grond. Reclamanten gaan bij de berekening van de schadeloosstelling uit van een geïntegreerd woon-werkpand en verzoeker van een bedrijfspand met bovenwoning.

Ten aanzien van het gevoerde overleg hierover blijkt dat de ontwikkelaar sinds 2016 gesprekken met reclamanten heeft gevoerd. Daarbij zijn aanbiedingen uitgebracht die zijn gebaseerd op een taxatierapport van een onafhankelijke taxateur. Die onderhandelingen hebben niet tot overeenstemming geleid. Eind 2019 verzoekt de projectontwikkelaar de gemeente (verzoeker) om de onderhandelingen over te nemen, waarna verzoeker in april 2020 start met de voorbereidingen van het minnelijk overleg. Verzoeker laat voor het bepalen van de aan te bieden schadeloosstelling, de onroerende zaak nogmaals taxeren en waarderen door een onafhankelijk taxateur.

Verzoeker brengt op 7 juni 2020 per email een eerste aanbod uit. Op 21 oktober en 18 december 2020 brengt verzoeker bij aangetekende brief een tweede verhoogd aanbod uit. Op 11 maart 2021, 22 maart 2021, 26 mei 2021 en 23 juni 2021 herhaalt verzoeker dat aanbod. Partijen voeren over het aanbod overleg, maar komen hierover niet nader tot elkaar. In hetgeen reclamanten sinds september 2020 aandragen, ziet verzoeker geen reden om het aanbod te herzien. Partijen verschillen te zeer van mening over de uitgangspunten die gehanteerd zouden moeten worden bij de berekening van de schadeloosstelling waardoor er een patstelling is ontstaan.

Verzoeker heeft ten aanzien van de totstandkoming van de waardebepaling, desgevraagd kenbaar gemaakt dat zij op basis van rapporten van onafhankelijke taxateurs, haar biedingen heeft gebaseerd op de maatstaven van de onteigeningswet en de op basis daarvan ontwikkelde rechtspraak. Reclamanten en hun adviseur zien dit anders en menen dat er bij de waardering van hun onroerende zaak andere uitgangspunten gehanteerd zouden moeten worden. Bovendien is er in de beleving van reclamanten bij de onafhankelijke taxatie sprake van belangenverstrengeling van de door verzoeker ingeschakelde taxateur.



Wat hier ook van zij, wij constateren dat partijen overleg hebben gevoerd maar geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de hoogte van de schadeloosstelling. Zoals hierover is overwogen staan Ons de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling echter in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Evenmin zijn wij bevoegd om een oordeel te geven over de wijze van waardering van de onroerende zaak van reclamanten. Deze aspecten komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Gelet op het vorenstaande, was het ten tijde van het onteigeningsverzoek naar Ons oordeel aannemelijk dat het minnelijk overleg nog niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning

Het overleg met reclamanten zal worden voortgezet. Dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

1.2

Reclamanten maken kenbaar dat zij een zienswijze hebben ingediend tegen het bestemmingsplan, omdat in haar ogen met geringe aanpassingen van het plan mogelijk is om het pand/perceel in te passen. Deze zienswijze is door verzoeker met één zin van tafel geveegd.

Reclamanten voeren aan dat op basis van het vastgestelde bestemmingsplan nummer NLIMRO0530WP Nieuwe vesting 3 VA01 geen onteigening past. Reclamanten beroepen zich op het overgangsrecht omdat in artikel 14 overgangsrecht staat beschreven dat het gebruik mag worden voortgezet. Reclamanten voeren verder aan dat het slopen van een degelijk gebouwd pand als dat van hen ten behoeve van de bouw van 6 tot 7 woningen niet erg duurzaam is.

Ad 1.2

Deze onderdelen van de zienswijze van reclamanten zijn planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Reclamanten hebben in de planologische procedure verzocht om inpassing van het pand/perceel in het nieuwe bestemmingsplan. Die inspraakreactie en zienswijze hebben niet tot inpassing/wijziging van het plan geleid. Reclamanten hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tegen de vaststelling van het bestemmingsplan in beroep te gaan.

1.3

Reclamanten gaan uitgebreid in op enkele incidenten met verzoeker waaronder het systematisch niet uitnodigen van hen als eigenaar/gebruiker voor overleg tijdens de voorbereidende fase, de commissievergadering WWR en de raadsvergadering met betrekking tot de onteigening, de denigrerende uitlatingen met betrekking tot de staat van het pand, het verwijderen van hun adres uit de BAG, het verlenen van een sloopvergunning voor het pand, en het beschadigen van een hekwerk in fase 3A. In de beleving van reclamanten geeft dit blijk van een diepe minachting van verzoeker voor de situatie en de belangen van reclamanten. Dit is in de ogen van reclamanten een rechtsstaat onwaardig.

Ad 1.3

Ten aanzien van de stelling van reclamanten dat zij niet zijn uitgenodigd voor de diverse vergaderingen voorafgaand aan het indienen van het onderhavige verzoek om onteigening overwegen Wij, dat de noch onteigeningswet noch de Awb voorschrijft dat een verzoeker hiertoe verplicht is.

Zoals Wij hiervoor hebben overwogen vindt onteigening ten name van een gemeente, plaats op grond van een door Ons te nemen onteigeningsbesluit. Bij de voorbereiding van de beslissing op dat verzoek is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) van Afdeling 3.4 Awb van toepassing. Deze verplichting geldt echter niet voor het verzoekbesluit van de gemeente omdat een dergelijk besluit niet wordt beschouwd als een besluit in de zin van de Awb, maar als een voorbereidingsbesluit zonder rechtsgevolg. Rechtsgevolg wordt immers eerst beoogd door het door Ons te nemen onteigeningsbesluit. Het staat de verzoeker om onteigening evenwel vrij om de UOV op overeenkomstige wijze toe te passen op de voorbereiding van het verzoekbesluit. Verzoeker heeft hier kennelijk niet voor gekozen.



Aan de overige stellingen van reclamanten gaan wij voorbij. Deze stellingen komen voor rekening van reclamanten en staan Ons in de onderhavige procedure niet ter beoordeling.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 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 Hellevoetsluis 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 gemeente Hellevoetsluis 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 10 mei 2022, nr. RWS-2022/14078, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Hellevoetsluis van 1 juli 2021, nummer 01-07-21/09;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis van 21 september 2021, kenmerk 2021037063/2021/04480;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Hellevoetsluis van 15 december 2021, kenmerk 2021042002/2020/04480;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 20 juli 2022, no. W04.22.0074/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 22 augustus 2022, nr. RWS-2022/24125, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Nieuwe vesting fase 3 van de gemeente Hellevoetsluis ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen een onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Hellevoetsluis en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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, 25 augustus 2022

Willem-Alexander

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Nieuwe Vesting Fase 3
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Hellevoetsluis

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Hellevoetsluis		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
001	geheel	1.315	E 485	Weld-Tech Beheer B.V. Hellevoetsluis
