



Gemeente Aalsmeer

Registratienr. 2009/727-BO

agendapunt nr. B-2 en R-4

Onderwerp : Opstarten administratieve onteigeningsprocedure uitvoering bestemmingsplan Noordvork ter realisering van de bestemming "verkeer"

Portefeuillehouder : B.J. Nijmeijer

Aan de raad,

Wat stellen we voor?

1. De erven W. van Zijverden, de heer D. van Zijverden, Robert van Kampen Vastgoed B.V., de heer L. Terlouw, Leo Terlouw Techniek B.V., de heer L. Terlouw en mevrouw M. van der Laarse alsmede mevrouw C.H. van Leeuwen allen in hun zienswijzen te ontvangen en de heer P. Eveleens niet in zijn zienswijze te ontvangen;
2. de ingebrachte zienswijzen van de erven W. van Zijverden, de heer D. van Zijverden, Robert van Kampen Vastgoed B.V., de heer L. Terlouw, Leo Terlouw Techniek B.V., de heer L. Terlouw en mevrouw M. van der Laarse alsmede de ingebrachte zienswijzen van mevrouw C.H. van Leeuwen alle ongegrond te verklaren;
3. ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingplan "Noordvork", ter realisering van de bestemming "verkeer", in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling (ingevolge artikel 77 eerste lid onder 1 van de Onteigeningswet), de percelen zoals vermeld op het bij dit besluit behorende (en als zodanig gewaarmerkte) grondplan en de lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten op basis van Titel IV van de onteigeningswet, te onteigenen ten name van de gemeente Aalsmeer;
4. het college van burgemeester en wethouders bevoegd te verklaren rechtsgedingen te voeren tot onteigening ten name van de gemeente Aalsmeer van de onroerende zaken en rechten zoals aangeduid in het onderhavige onteigeningsplan en het college van burgemeester en wethouders bevoegd te verklaren een dagvaarding te doen uitbrengen, nadat en voorzover de Kroon tot goedkeuring heeft besloten;
5. niet tot dagvaarding over te gaan voordat onherroepelijk is beslist over het bestemmingplan "Noordvork" ten aanzien van de hiervoor onder 3. genoemde onroerende zaken en rechten;
6. dat dit (raads)besluit tot onteigening vervalt indien en voor zover in hoogste instantie goedkeuring wordt onthouden aan het bestemmingplan "Noordvork" ten aanzien van de hiervoor onder 3. genoemde onroerende zaken en rechten.

Wat is het wettelijk en/of beleidskader?

Wettelijk kader

Onteigening is de gedwongen eigendomsovergang van onroerende zaken van de eigenaar naar de onteigenaar. Ingevolge het bepaalde in artikel 77 van de Onteigeningswet (onderdeel van titel IV van de Onteigeningswet) kan onder meer worden onteigend ten behoeve van de uitvoering van een (uitgewerkt) bestemmingsplan. Om die reden is titel IV (handelende over de onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en de volkshuisvesting) van groot belang voor de gemeentelijke praktijk.

Onteigening kan ingevolge artikel 14 van de Grondwet alleen plaatsvinden in het algemeen belang en tegen een vooraf verzekerde schadeloosstelling, één en ander naar bij of krachtens de Grondwet te stellen voorschriften. De grondwettelijke waarborgen zijn uitgewerkt in de uit 1851 daterende Onteigeningswet. De eerste vier artikelen van de Onteigeningswet hebben betrekking op ten name van wie kan worden onteigend en wat kan worden onteigend (te weten eigendomsrechten, zakelijke rechten en gebruiksrechten). In elf titels wordt vervolgens op de verschillende soorten onteigeningen ingegaan.

Titel I van de Ontheigeningswet is van groot belang omdat hier de gerechtelijke procedure, de criteria voor de bepaling van de schadeloosstelling en de wijze van betaling van de schadeloosstelling worden geregeld. In dit kader is voorts titel IV van belang handelende over onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en de volkshuisvesting.

De onteigeningsprocedure wordt in twee procedures onderscheiden: de administratieve fase/procedure en de gerechtelijke fase/procedure. De administratieve fase mondt uit in een Koninklijk Besluit, waarbij het bij een onteigening op basis van titel IV van de Ontheigeningswet, gaat om de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening. Deze fase dient ervoor om de noodzaak en urgentie van de verwerving door de overheid door middel van onteigening van bepaalde zaken of rechten in het algemeen belang en ten behoeve van het voorgenomen werk aan te tonen, kortom om aan te tonen of onteigening gerechtvaardigd is. Daartoe is vereist dat de onteigenende partij minnelijke, redelijke en serieuze verwervingspogingen heeft ondernomen.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat artikel 17 van de Ontheigeningswet de onteigenende partij ertoe verplicht om ook nadat de onteigeningstitel is verkregen onderhandelingen te blijven voeren met de eigenaar, zakelijk gerechtigde of gebruiksgerechtigde van het onroerend goed.

Met de onteigeningstitel kan vervolgens de gerechtelijke procedure gestart worden door de onteigeningsvordering bij de onteigeningsrechter aanhangig te maken. Gedurende de gerechtelijke fase wordt de onteigening door de rechter uitgesproken. De onteigenende partij verkrijgt nu de titel voor het inschrijven van de eigendomsovergang van het onteigende onroerende goed in de openbare registers. Daarnaast wordt de hoogte van de schadeloosstelling (of het voorschot) vastgesteld. Het vonnis wordt ingeschreven in de openbare registers op welk moment de eigendom van de onteigende partij overgaat naar de onteigenende partij.

Vooraankondiging onteigening

Ons college heeft ingevolge artikel 80 van de Ontheigeningswet juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 2 februari 2009 gedurende zes weken voor een ieder een grondplan en lijst van te onteigenen percelen en rechten ter inzage gelegd. In de Nieuwe Meerbode is deze ter inzage legging op 29 januari 2009 bekendgemaakt. De betrokken eigenaren zijn vooraf bij brief d.d. 28 januari 2009 omtrent het in gang zetten van de onteigeningsprocedure op de hoogte gesteld.

Van de mogelijkheid om schriftelijk zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt door:

- de erven W. van Zijverden bij brief d.d. 11 februari 2009, ingekomen op 18 februari 2009 onder nummer 2009/2273;
- de heer D. van Zijverden, bij ongedateerde brief, ingekomen op 18 februari 2009 onder nummer 2009/2272;
- de heer C. van der Schilden namens Robert van Kampen Vastgoed B.V. bij brief d.d. 11 februari 2009, ingekomen op 12 februari 2009 onder nummer 2009/1996;
- de heer L. Terlouw, Leo Terlouw Techniek B.V. en de heer L. Terlouw en mevrouw M. van der Laarse bij brieven d.d. 24 februari 2009, ingekomen op respectievelijk 3 maart 2009 onder nummer 2009/3033, 3 maart 2009 onder nummer 2009/3035 en 2 maart 2009 onder nummer 2009/3034;
- de heer Ch.J. van Zantwijk van EKZ makelaars o.g. namens mevrouw C.H. van Leeuwen bij brief d.d. 11 februari 2009, ingekomen op 13 februari 2009 onder nummer 2009/2052 en
- de heer D.C. van der Wel van Vellekoop Makelaardij – Ontheigeningszaken namens de heer P. Eveleens bij brief d.d. 13 maart 2009, ingekomen op 16 maart 2009 onder nummer 2009/4247.

Inhoud zienswijze erven W. van Zijverden (grondplannummer 25)

De erven W. van Zijverden geven te kennen dat zij hun eigendom door middel van een d.d. 11 juli 1997 te Velsen ondertekende (kadastraal geregistreerde) kooptransactie hebben verkocht aan Kennemerland beheer B.V. Zij zijn van mening dat zij daardoor niet gerechtigd zijn een gedeelte aan de gemeente te verkopen.

Inhoud zienswijze D. van Zijverden (grondplannummers 1 + 11)

De heer D. van Zijverden is van mening dat de onteigening leidt tot een versnipperd bedrijf en stelt de gemeente hiervoor aansprakelijk.

Inhoud zienswijze Robert van Kampen Vastgoed B.V. (grondplannummer 22)

Robert van Kampen Vastgoed B.V. merkt op dat de onderhandelingen aangaande de aankoop van de gronden nog lopen en zij daarom niet kunnen instemmen met de voorgenomen onteigening.

Inhoud zienswijzen Terlouw (grondplannummers 3 + 7, 4 + 14, 6 + 18)

Volgens de heer L. Terlouw, Leo Terlouw Techniek B.V. en de heer L. Terlouw en mevrouw M. van der Laarse bevat de kennisgeving van de gemeente een onjuistheid. De brief wekt de indruk, dat er geen overeenstemming zou zijn bereikt terwijl de onderhandelingen nog steeds lopen. Zij zien daarom geen noodzaak om de onteigeningsprocedure reeds op te starten en zouden het opstarten van de onteigeningsprocedure om daarmee het onderhandelingsproces te beëindigen dan wel onder druk te zetten, zeer onzorgvuldig vinden.

Inhoud zienswijze C.H. van Leeuwen (grondplannummer 21)

Volgens mevrouw C.H. van Leeuwen bevat de kennisgeving van de gemeente een aantal onjuistheden. Er zou slechts één officiële aanbidding hebben plaatsgevonden, en niet meerdere zoals de brief stelt, en er is slechts één vervangende locatie aangeboden. Bovendien was deze ene biding, volgens mevrouw Van Leeuwen, niet conform de marktwaaarde.

Inhoud zienswijze P. Eveleens (grondplannummer 5)

De heer P. Eveleens is tegen de onteigening. Hij is van mening dat zijn bedrijfsvoering door de doorsnijding van zijn perceel wordt bedreigd en tot waardevermindering leidt. Over de gevolgen (ontsluiting) voor zijn resterende grond na onteigening is volgens hem nooit gesproken. Zijns inziens handelt de gemeente zeer onzorgvuldig. Hij vreest voor fijnstof en geluidsoverlast als gevolg van de aanleg van de Noordvork. De heer P. Eveleens biedt tenslotte zijn gehele eigendom in de brief aan.

Reactie zienswijzen

Ontvankelijkheid

De bovengenoemde zienswijzen zijn alle ingediend door eigenaren van gronden betrokken bij het voorgenomen onteigeningsbesluit en, met uitzondering van de zienswijze van de heer P. Eveleens, alle ingediend binnen de termijn, welke immers op 13 maart 2009 afliep. De heer P. Eveleens is als gevolg van de overschrijding van de termijn niet ontvankelijk in zijn zienswijze. Ambtshalve wordt wel inhoudelijk op zijn brief ingegaan.

Onderhandelingsplicht en schadeloosstelling c.a.

Conform artikel 17 van de Onteigeningswet (OW) moet de onteigenende partij (de overheid) het te onteigenen onroerend goed eerst via minnelijke onderhandelingen proberen te verwerven. Er kan pas tot onteigening worden overgegaan als gebleken is, dat de minnelijke verwerving geen resultaat oplevert. Om tot onteigening over te gaan moet de overheid ook de noodzaak van het zwaarwegend middel als de Onteigeningswet aantonen. Een belangrijk criterium daarbij is dat aannemelijk moet zijn dat de reeds aangevragen onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. Verder dient de omvang van het project en het daarbij behorende gemeentelijk belang en mate van urgentie gewogen te worden. Met name uit het laatste criterium valt af te leiden dat, naarmate er sprake is van meer eigenaren en een urgent gemeentelijk belang, de onderhandelingsplicht van de onteigenende partij aan betekenis inboet.

Over de verplichting om de percelen langs minnelijke weg te verkrijgen is een standaard overweging van de Kroon: "Aan deze eis is naar Ons oordeel genoegzaam voldaan, indien voor de eerste tervisielegging van het onteigeningsplan met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving een aanvang is gemaakt en ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is, dat die onderhandelingen vooralsnog niet tot het gewenste resultaat zullen leiden. (...) Aangezien de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling waarborgt, kunnen bedenkingen van financiële aard de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening niet in de weg staan. De vaststelling van de hoogte van de schadeloosstelling geschiedt in het kader van de gerechtelijke procedure."

Namens de gemeente is reeds geruime tijd met de betrokken eigenaren onderhandeld over aankoop van de eigendommen welke noodzakelijk zijn voor de ontwikkeling van het bestemmingplan "Noordvork". Dit heeft helaas nog niet tot resultaat geleid. Het te nemen onteigeningsbesluit wil echter niet zeggen, dat de gehele onteigeningsprocedure ook tot het einde gevoerd zal worden. Primair wordt gestreefd om minnelijke

overeenstemming met de eigenaren te verkrijgen. Op dit moment is echter nog geen zicht op een minnelijke aankoop van deze percelen, terwijl de realisatie van het bestemmingplan "Noordvork" binnen afzienbare termijn gestalte zal moeten krijgen. De naar voren gebrachte zienswijzen aangaande de verminderde waarde van de resterende eigendommen danwel de te lage biedingen van de gemeente vormen voor het besluit om tot onteigening over te gaan geen belemmering; de rechter zal uiteindelijk de hoogte van de schadeloosstelling bepalen.

Omdat de bovengenoemde eigenaren allen naar voren brengen, dat zij nog in onderhandeling zijn met de gemeente Aalsmeer en zij deze onderhandelingen graag zouden willen voortzetten, heeft de heer B. Keller, verwerver namens de gemeente Aalsmeer, contact met hen opgenomen en/of als volgt gereageerd:

A. Inzake erven W. van Zijverden

brief met bijlagen van Kennemerland Beheer d.d. 3 september 2008 over hun positie op dit perceel en een memo van B. Keller d.d. 23 juli 2008. Op 7 april 2009 is een vervolgspraak met betrekking tot de onderhandelingen gepland met de heer G. Kwint.

B. Inzake D. van Zijverden

een door B. Keller opgesteld overzicht met contactmomenten met als bijlage een brief van zijn adviseur LTO Vastgoed d.d. 25 februari 2008 over de positie van zijn cliënt op dit perceel en een memo over de positie van Phanos d.d. 29 juli 2008.

C. Inzake Robert van Kampen Vastgoed B.V.

De heer B. Keller wacht op een bijgewerkt standpunt van het Ontwikkelbedrijf &2=1 alvorens een vervolgspraak te maken voor de onderhandelingen in het kader van de minnelijke verwerving.

D. Inzake Terlouw

De onderhandelingen lopen en in de bijlage zit een kort overzicht van de contactmomenten. Op dit moment wordt door B. Keller gewacht op een second opinion van Van Beusekom inzake verhuiskosten.

E. Inzake C.H. van Leeuwen

Zij willen vervangende ruimte conform hun brieven d.d. 3 maart en 14 april 2008. De heer B. Keller heeft naar aanleiding van de zienswijze nogmaals contact opgenomen, maar het standpunt blijft ongewijzigd. Zie bijgaande e-mail van B. Keller d.d. 26 maart 2009.

Naar de inhoud van genoemde stukken wordt verwezen naar de achterliggende documenten (voor de raadsleden ter inzage in de portefeuille).

Reeds verkocht

De eigenaren van de te onteigenen zaken en de rechthebbenden op de te onteigenen (beperkt zakelijke) rechten, volgens de basisregistratie van het kadaster, worden in het kader van de (voorbereiding van de) onteigeningsprocedure aangeschreven. De gemeente moet derhalve de in de basisregistratie van het kadaster opgenomen namen hanteren als zij de bij de onteigening betrokkenen aanschrijft. Omdat de juridische levering is uitgesteld is de naam van de koper (de toekomstige eigenaar) nog niet in de basisregistratie van het kadaster opgenomen. De huidige eigenaren dienen de toekomstige eigenaar van de voorgenomen onteigening in kennis te stellen. Omdat de toekomstige eigenaar van het betrokken perceel bij de gemeente bekend is, heeft de (verwerver van de) gemeente reeds meerdere malen met haar contact gehad (onderhandeld) over verkoop en/of samenwerking. Zie ook hiervoor.

Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen kunnen alle door uw raad buiten beschouwing worden gelaten en geven geen aanleiding om het onteigeningsplan aan te passen.

Wat willen we bereiken?

Bestemming

De onteigening geschiedt ten name van de gemeente Aalsmeer, ter realisering van de bestemming "verkeer", zoals opgenomen in het, op 22 januari 2009 door de raad van de gemeente Aalsmeer vastgestelde bestemmingplan "Noordvork". Voor de uitvoering van voornoemde bestemming dient de gemeente over de in het plangebied gelegen onroerende zaken en rechten te kunnen beschikken.

Wat gaan we er voor doen?

Verwerving

Bij de verwezenlijking van het bestemmingplan "Noordvork" is de realisatie van de bestemming "verkeer" van groot belang. Voor de realisatie van een belangrijk deel van voornoemde bestemming dient de eigendom te worden verkregen van de percelen zoals vermeld op het, bij dit besluit behorende en als

zodanig gewaarmerkte, grondplan en de lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is getracht de betrokken percelen langs minnelijke weg te verwerven.

Alhoewel met meerdere eigenaren en gerechtigden binnen het totale plangebied inmiddels overeenstemming is bereikt omtrent verkoop of zelfrealisatie, resteren nog enkele percelen. Met deze eigenaren heeft ons college helaas, tot op heden, nog geen overeenstemming kunnen bereiken omtrent de verkoop. Een laatste bod is door de betrokken eigenaren afgewezen. Teneinde het bestemmingplan "Noordvork" te kunnen verwezenlijken is ons college daarom genoodzaakt uw raad voor te stellen tot onteigening te besluiten. Gedurende de gehele onteigeningsprocedure zullen wij echter actief blijven om de betrokken percelen (alsnog) minnelijk te verwerven.

Wat heeft dit voor consequenties?

Uitvoering

Tot eind 2012 wordt het bestemmingplan "Noordvork" in twee fasen uitgevoerd. Met de uitvoering van het bestemmingplan zal in het laatste kwartaal van 2009 (voorbelasten) worden gestart. Voor de realisatie van het bestemmingplangebied "Noordvork" is het van groot belang dat de gemeente Aalsmeer de beschikking krijgt over de percelen opgenomen in het, bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte, grondplan en de lijst van te onteigenen onroerende zaken en rechten. Op het moment dat daarvan sprake is zal onmiddellijk tot verwezenlijking van de nieuwe bestemming worden overgegaan.

Wat is het vervolg?

Indien uw raad tot onteigening besluit, wordt het raadsbesluit tot onteigening vergezeld van de onteigeningsbescheiden in het gemeentehuis ter inzage gelegd gedurende zes weken (vanaf 25 mei 2009). Van de ter inzage legging worden de betrokken eigenaren bij afzonderlijke brief (op 18 mei 2009) in kennis gesteld. Het raadsbesluit tot onteigening wordt voorts ter goedkeuring voorgedragen aan de Kroon (Ministerie van VROM). Tevens vindt (op 20 mei 2009) publicatie plaats in de Nieuwe Meerbode. Binnen negen maanden na einde ter visie legging dient (onthouding van) goedkeuring van het onteigeningsbesluit door de Kroon plaats te vinden. Dit is uiterlijk per 5 april 2010.

Het raadsbesluit tot onteigening wordt genomen onder de opschortende voorwaarde dat geen dagvaarding zal worden uitgebracht voordat het bestemmingplan "Noordvork" rechtskracht heeft verkregen en onder de ontbindende voorwaarde dat het onteigeningsbesluit zal vervallen indien en voorzover aan het bestemmingplan "Noordvork" (gedeeltelijk) goedkeuring wordt onthouden.

Is het bestemmingplan "Noordvork" onherroepelijk en zijn de betrokken percelen nog niet minnelijk verworven, dan dient binnen twee jaar na het door de Kroon genomen besluit de gerechtelijke procedure opgestart te worden door middel van een dagvaarding (uiterlijk op 5 april 2012). Terzake wordt ook verwezen naar de bijgevoegde planning.

Wat zijn de alternatieven?

Alhoewel met meerdere eigenaren en gerechtigden binnen het totale plangebied inmiddels overeenstemming is bereikt omtrent verkoop of zelfrealisatie, resteren nog enkele percelen. Gedurende de gehele onteigeningsprocedure zullen wij actief blijven om de betrokken percelen (alsnog) minnelijk te verwerven.

Achterliggende documenten:

- grondplantekening
- lijst van de te onteigenen percelen en rechten
- zienswijzen
- stukken ad A. inzake zienswijze van de erven W. van Zijverden
- stukken ad B. inzake zienswijze van de heer D. van Zijverden
- stukken ad D. inzake zienswijzen van Terlouw
- stukken ad E. inzake zienswijze mevrouw C.H. van Leeuwen
- kennisgeving (brief)
- publicatie
- planning
- adviesnota B&W, registratienummer 2009/724-BO, met het besluit d.d. 27 januari 2009 voor het opstarten van de administratieve onteigeningsprocedure.

Blad 6, van registratienr 2009/727-BO,

Aalsmeer, 7 april 2009

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN AALSMEER,

de secretaris,

de burgemeester,

D.J. van Huizen

drs. P.J.M. Litjens