

Monnickendam, 9 juni 2020

Nummer: 105-392

Portefeuillehouder: Wethouder J. Kaars
Contact via: Projectteam Galgeriet

Wettelijke grondslag voor raadsbevoegdheid: artikel 78 Onteigeningswet

Aan de Raad

Onderwerp: Verzoek tot start onteigeningsprocedure ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019'

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

- I. de Kroon op grond van titel IV van de Onteigeningswet te verzoeken om ten name van de gemeente Waterland en ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019' ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, die zijn vermeld op de bij dit voorstel behorende en gewaarmerkte:
 - a. onteigeningslijst;
 - b. grondtekening.
- II. de uitvoering van dit besluit, waaronder de voordracht daarvan bij de Kroon, op te dragen aan burgemeester en wethouders, met de bevoegdheid tot het aanvullen of verbeteren van het verzoekbesluit met onderliggende stukken en de bevoegdheid om gedurende de administratieve procedure bij de Kroon te verzoeken om percelen die in het verzoekbesluit zijn begrepen niet op te nemen in het Koninklijk Besluit.

1. Inleiding

Op 3 oktober 2019 heeft uw gemeenteraad het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 4 januari 2020 in werking getreden. Het bestemmingsplan voorziet in een volledige herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein het Galgeriet naar een gemengd woongebied met voorzieningen. Voor de uitvoering van het bestemmingsplan zijn ook percelen van derden benodigd. Met volle inzet is getracht om deze percelen minnelijk te verwerven. In vrijwel alle gevallen heeft dit geleid tot minnelijke overeenstemming en eigendomsoverdracht. Helaas zijn er vijf percelen, in eigendom bij drie eigenaren, waarbij het minnelijke traject niet heeft geleid tot overeenstemming over de aankoop en eigendomsoverdracht van de percelen. Omdat de vijf percelen van belang zijn voor de integrale uitvoering van het bestemmingsplan én tijdige verwerving in de minnelijke sfeer op dit moment niet gegarandeerd kan worden, is het starten van de onteigeningsprocedure noodzakelijk.

In uw raadsvergadering van 7 mei jl. heeft de start van de onteigeningsprocedure reeds op de agenda gestaan. U heeft besloten om de besluitvorming aan te houden tot de vergadering van 25 juni 2020. Na de raadsvergadering hebben zich nadere ontwikkelingen voorgedaan. Eén van deze ontwikkelingen betreft het feit dat met één van de eigenaren alsnog minnelijk overeenstemming is bereikt. Het onderhavige voorstel en het bijgevoegde raadsbesluit zijn aangepast aan de ontwikkelingen, die zich sinds uw raadsvergadering van 7 mei jl. hebben voorgedaan. Met dit voorstel en het bijgesloten raadsbesluit wordt u voorgesteld om te besluiten de onteigeningsprocedure te starten voor de percelen waarvoor minnelijke verwerving tot op heden niet mogelijk is gebleken.

2. Toelichting onteigeningsprocedure

Omdat 'onteigenen' een zwaar middel is, is in de Onteigeningswet een uitgebreide procedure voorgeschreven voordat daadwerkelijk tot onteigening kan worden overgegaan. Mede vanuit de belangen van de huidige eigenaren hechten wij eraan dat deze procedure op zorgvuldige wijze wordt doorlopen. In het navolgende wordt een toelichting gegeven op de onteigeningsprocedure.

Een onteigeningsprocedure valt uiteen in twee fasen:

i. De administratieve onteigeningsprocedure

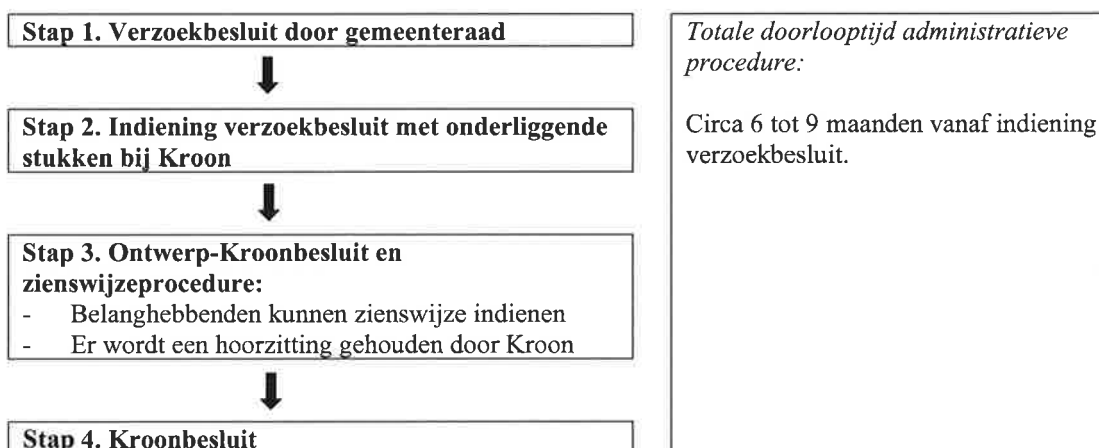
Deze procedure leidt tot een Kroonbesluit. Kort samengevat worden in dit besluit door de Kroon percelen aangewezen die onteigend mogen worden.

ii. De gerechtelijke onteigeningsprocedure

Het Kroonbesluit vormt het 'toegangsbewijs' tot de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In de gerechtelijke onteigeningsprocedure spreekt de rechtbank de onteigening uit en wordt de hoogte van de schadeloosstelling vastgesteld. De eigendomsoverdracht van de percelen vindt plaats door inschrijving van het onteigeningsvonnis van de rechtbank.

2.1 De administratie onteigeningsprocedure

In het onderstaande overzicht zijn de onderdelen van de administratieve onteigeningsprocedure in chronologische volgorde en samengevat weergegeven.

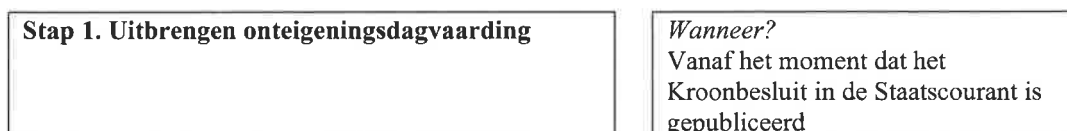


Hierna volgt de planning voor de administratieve onteigeningsprocedure voor het onderhavige onteigeningsplan.

Planning administratieve onteigeningsprocedure	
Stap 1. Verzoekbesluit gemeenteraad:	25 juni 2020
Stap 2. Indiening bij Kroon:	3 juli 2020
Stap 3. Procedure bij de Kroon:	Juli 2020 – maart 2021
Stap 4. Kroonbesluit:	Naar verwachting maart 2021 ¹

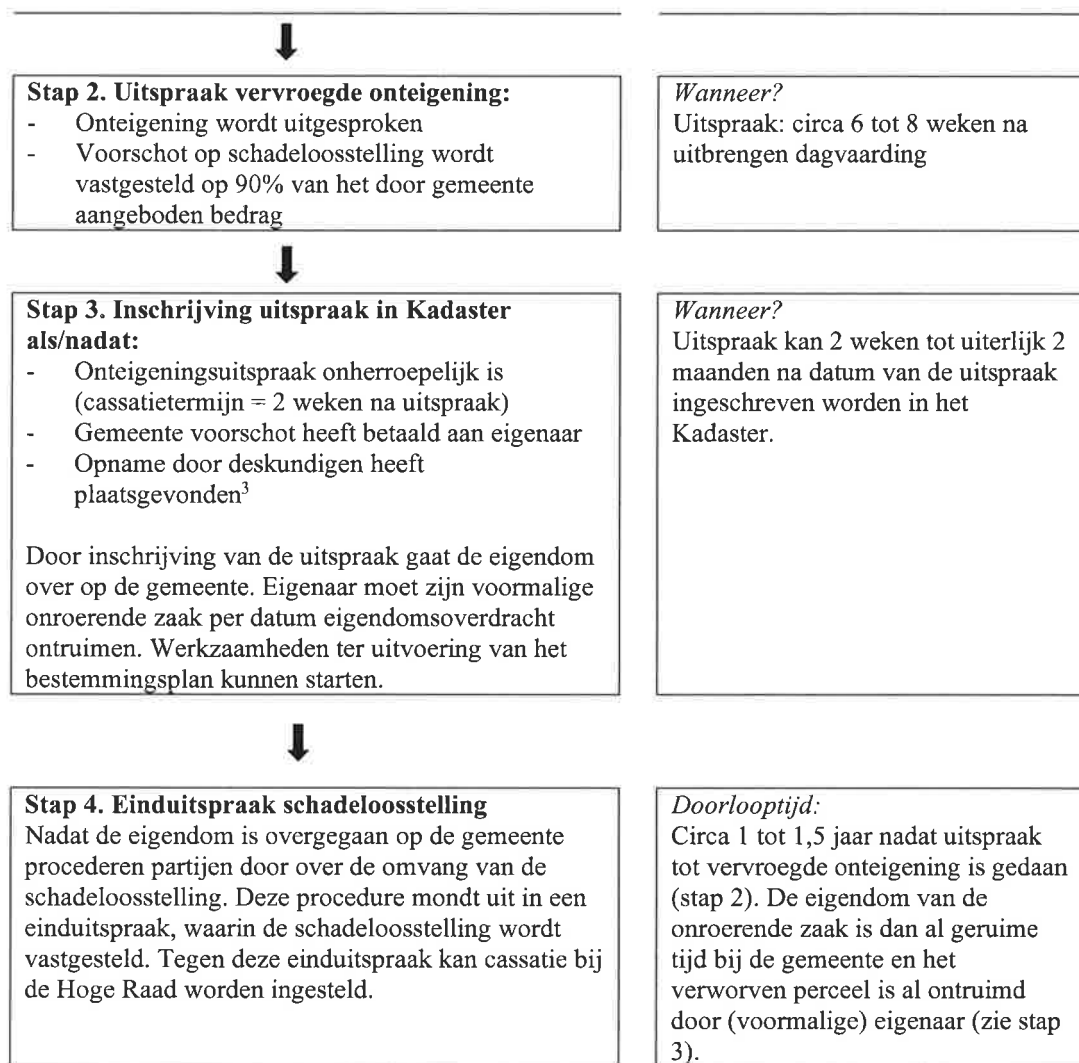
2.2 De gerechtelijke onteigeningsprocedure

Als het Kroonbesluit is genomen en bekendgemaakt dan kan de gemeente de gerechtelijke onteigeningsprocedure starten. In het onderstaande is de gerechtelijke onteigeningsprocedure schematisch weergegeven.²



¹ Deze datum betreft een indicatie. Op voorhand is geen exacte inschatting te geven over de datum van de besluitvorming. Dit hangt in hoge mate af van de procedure, die door de Kroon gevoerd wordt.

² De gebruikelijke onteigeningsprocedure is de procedure tot vervroegde onteigening als genoemd in de artikelen 54f tot en met 54t van de Onteigeningswet.



Hierna volgt de planning voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Planning gerechtelijke onteigeningsprocedure	
Publicatie Kroonbesluit:	Maart 2021
Stap 1. Uitbrengen dagvaarding:	April 2021
Stap 2. Uitspraak vervroegde onteigening:	Juni 2021
Stap 3a. Inschrijving uitspraak in Kadaster:	Ca. 3 wkn na uitspraak: eind juni – begin juli 2021
Stap 3b. Ontruiming perceel:	Ca. 3 wkn na uitspraak: eind juni – begin juli 2021
Stap 4. Einduitspraak:	Mei 2022

3. Argumenten

3.1 Zonder de onteigeningsprocedure ‘als vangnet’ komt de realisatie van het bestemmingsplan in het gedrang

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan is het vereist dat de gemeente tijdig de beschikking krijgt over de percelen binnen het plangebied. Vijf percelen, in eigendom bij drie eigenaren, zijn nog niet in eigendom van de gemeente of de twee marktpartijen met wie de gemeente een realisatieovereenkomst heeft gesloten. Op dit moment is het nog niet zeker dat de gemeente de vijf percelen via minnelijke weg zal kunnen verwerven. Om ervan verzekerd te zijn dat het

³ De opname door deskundigen kan vervroegd worden door deze te laten plaatsvinden tijdens de administratieve onteigeningsprocedure (art. 54a Onteigeningswet).

bestemmingsplan tijdig kan worden uitgevoerd, is het noodzakelijk om een onteigeningsprocedure te starten, die als vangnet kan dienen als minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt.

3.2 Er is voldaan aan de beoordelingscriteria die de Kroon stelt voor toewijzing van het verzoek

Bij de beoordeling van een verzoek hanteert de Kroon de volgende criteria:

- Geen strijd met het recht;
- Onteigening geschiedt in het publieke belang;
- Noodzaak tot onteigening;
- Urgentie.

De criteria zullen hierna worden besproken.

Geen strijd met het recht

De Kroon beoordeelt of het verzoekbesluit van de gemeenteraad in overeenstemming is met het recht. De grondslag van het verzoekbesluit ligt in artikel 78 Onteigeningswet. Aan de vereisten van dit artikel wordt voldaan. Ook overigens voldoen het (voorgestelde) verzoekbesluit en de onderliggende stukken aan de wettelijke vereisten van onder meer titel IV van de Onteigeningswet. Het verzoekbesluit en de onderliggende stukken zijn daarmee in overeenstemming met het recht. Vervolgens dient de Kroon bij de voorbereiding van het Kroonbesluit de wettelijke bepalingen in acht te nemen. Of de voorbereidingsprocedure juist is verlopen, beoordeelt de Kroon in het Kroonbesluit.

Onteigening geschiedt in het publieke belang

Onteigening dient een publiek belang en mag geen middel zijn om uitsluitend een particulier belang te dienen. De gemeenschap moet gebaat zijn met de werken en werkzaamheden, waarvoor de onteigening plaatsvindt.

De onderhavige onteigeningsprocedure wordt ingezet om een bestemmingsplan uit te voeren, te weten het bestemmingsplan ‘Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019’. Het bestemmingsplan voorziet in de volledige transformatie van het Galgeriet. Daarmee wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan Monnickendam en wordt een bijdrage geleverd aan de grote vraag naar woonruimte in Monnickendam. Het publiek belang staat hiermee vast.

Noodzaak tot onteigening

Het voeren van een onteigeningsprocedure is noodzakelijk als de benodigde percelen niet via de weg van de minnelijke verwerving verkregen kunnen worden. Het merendeel van de gronden is al in eigendom van de gemeente of de twee marktpartijen, die de ontwikkeling fysiek zullen uitvoeren. Vijf percelen, in eigendom bij drie eigenaren, zijn nog niet in eigendom van de gemeente. Omdat deze percelen een integraal onderdeel uitmaken van de planuitvoering, is het vereist dat de gemeente op korte termijn over deze percelen kan beschikken.

De minnelijke onderhandelingen over deze vijf percelen zijn al geruime tijd gaande. Met volle inzet is getracht om ook met de drie eigenaren van deze percelen tot overeenstemming te komen. Na uw raadsvergadering van 7 mei jl. heeft wethouder Kaars de drie eigenaren uitgenodigd voor een nader overleg. Twee van de drie eigenaren zijn op de uitnodiging ingegaan; de derde eigenaar niet. De gesprekken hebben vooralsnog niet tot minnelijke overeenstemming geleid.

Met twee partijen bestaat een aanzienlijk verschil van inzicht over de hoogte van de aan deze partijen te verstrekken schadeloosstelling. Van de zijde van de gemeente wordt de schadeloosstelling begroot op basis van de schadeloosstellingbepalingen uit de Onteigeningswet (artikel 40 e.v. Onteigeningswet). Deze uitgangspunten zullen ook door de rechtbank worden gehanteerd als het daadwerkelijk tot een gerechtelijke onteigeningsprocedure zal komen. In opdracht van de gemeente hebben externe en onafhankelijke taxateurs, gespecialiseerd in onteigeningstaxaties, een begroting gemaakt van de schadeloosstelling voor beide eigenaren. Deze begrotingen zijn in overeenstemming met de wettelijke voorschriften en er is geen aanleiding om daarvan af te wijken. Té meer niet, omdat vergelijkbare uitgangspunten zijn gehanteerd bij de andere – wel minnelijk gerealiseerde – grondtransacties op het Galgeriet. Het college hecht eraan om vast te houden aan de zorgvuldige en rechtvaardige koers die gehanteerd is bij de andere geslaagde grondtransacties. Het voorgaande neemt niet weg dat de gemeente zal blijven proberen om ook met deze eigenaren tot minnelijke overeenstemming te komen.

Met de derde partij, de eigenaar van een bedrijfsruimte verlopen de onderhandelingen moeizaam. Eind 2017 en in 2018 zijn met de eigenaar enkele gesprekken gevoerd. In dat kader heeft de gemeente, met instemming van de eigenaar, een begroting laten maken van de schadeloosstelling. Met de uitkomsten daarvan kon de eigenaar zich niet verenigen. Vervolgens heeft eind 2018 nog een gesprek met wethouder Kaars plaatsgevonden, waarbij de eigenaar een zeer hoge vraagprijs heeft voorgesteld. Deze vraagprijs was voor de gemeente niet acceptabel en week zeer fors af van de getaxeerde schadeloosstelling. Sindsdien zijn er ondanks diverse verzoeken van de zijde van de gemeente geen nadere gesprekken gevoerd. De eigenaar laat zich sinds circa 1 jaar bijstaan door een gemachtigde, die het overleg ook afhoudt. Ook op de recente uitnodiging van wethouder Kaars is niet ingegaan. De gemeente heeft inmiddels een aantal aansprakelijkheidsstellingen van de gemachtigde van deze eigenaar ontvangen vanwege vermeend onrechtmatig handelen door de gemeente tijdens het minnelijke traject. Van enige onrechtmatigheid aan de zijde van de gemeente is echter geen sprake. De gemeente handelt conform de eisen die de Onteigeningswet stelt. In deze setting blijkt minnelijk overleg moeizaam, zo niet onmogelijkheid. Dit neemt niet weg dat de gemeente ook in dit geval blijft proberen om het minnelijk overleg te vervolgen. Ruimtes in deze onroerende zaak worden verder verhuurd aan twee huurders. Met deze huurders zijn wel gesprekken gevoerd. De gemeente is echter (nog) niet voorzien van alle benodigde informatie om de schadeloosstelling op adequate wijze te kunnen begroten. De gemeente heeft zowel aan de eigenaar als aan de twee huurders schriftelijke aanbiedingen gedaan, die niet zijn aanvaard. Ook in dit geval is er een noodzaak om de onteigeningsprocedure op te starten, omdat de minnelijke verwerving niet in het vooruitzicht ligt.

Urgentie

De Kroon hanteert als uitgangspunt dat een onteigening 'urgent' is als binnen 5 jaar na datum van het Kroonbesluit een aanvang wordt gemaakt met de werkzaamheden.

De uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan is voorzien op zeer korte termijn. De voorbereidende werkzaamheden zijn reeds gestart op de percelen, die in eigendom zijn bij de gemeente of de marktpartijen. Gelet op de doorlooptijd van de onteigeningsprocedure is het voornemen om in het tweede/derde kwartaal van 2021 te starten met de werkzaamheden op de percelen, die nog verworven moeten worden. Gelet hierop is de onteigening van de onderhavige percelen urgent.

3.3 Voortoets door de Kroon

De Kroon biedt de mogelijkheid om het concept-onteigeningsdossier voor een informele voortoets voor te leggen. Het concept-onteigeningsdossier wordt dan beoordeeld op juistheid en volledigheid. Door de gemeente is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en van de Kroon is een terugkoppeling ontvangen op het concept-onteigeningsdossier. Naar aanleiding van deze terugkoppeling zijn de tekeningen, die onderdeel uitmaken van de onteigeningsstukken, op een aantal punten aangepast. Daarnaast is de motivering van de zakelijke beschrijving op een aantal punten aangescherpt. Gezien de inhoud van de terugkoppeling en de aanpassingen die daarop zijn gedaan, is het onteigeningsdossier op dit moment gereed voor indiening bij de Kroon.

4. Kanttekeningen

Als de raad het voorgestelde verzoekbesluit niet neemt dan wordt de onteigeningsprocedure niet gestart. Daarmee komt de tenuitvoerlegging van het bestemmingsplan in het gedrang.

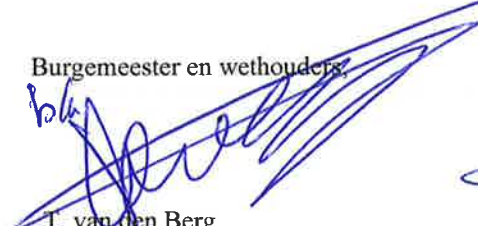
5. Financiële toelichting

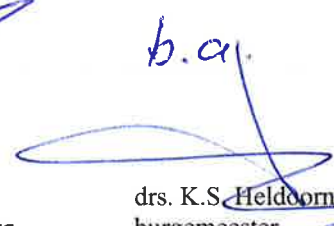
De verwervingskosten, waaronder de kosten voor de administratieve en de gerechtelijke onteigeningsprocedure, komen in eerste instantie ten laste van de gemeente. Zoals bekend heeft de gemeente een realisatieovereenkomst gesloten met Projectontwikkeling Galgeriet B.V., BPD Ontwikkeling B.V. en Hoorne Vastgoed B.V.. Een van de afspraken is dat de gemeente de gronden tegen marktconforme prijzen overdragen aan Projectontwikkeling Galgeriet B.V.. De verwervingskosten worden omgeslagen bij de gronduitgifte.

6. Communicatie

Het Kroonbesluit wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (de uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Alle belanghebbenden krijgen individueel bericht over de onteigeningsprocedure. Hoewel de procedure door/bij de Kroon wordt gevoerd, spelt ook de gemeente daarbij een belangrijke rol. De Kroon levert aan de gemeente onder meer publicatieteksten aan, die de gemeente dient te publiceren in onder meer huis- aan huisbladen. De communicatie over het (ontwerp)onteigeningsbesluit zal in goed onderling overleg met de Kroon worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders,


I. van den Berg
gemeentesecretaris/algemeen directeur

b.a.

drs. K.S. Heldoom
burgemeester

Bijlagen:

1. Conceptraadsbesluit;
2. Onteigeningslijst;
3. Grondtekening;
4. Zakelijke beschrijving;
5. Projectie grondtekening op verbeelding bestemmingsplan.