



Besluit van 12 mei 2021, nr. 2021000905 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Waterland krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Monnickendam – Galgeriet 2019)

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 Waterland (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 2 juli 2020, nummer 105-414, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Monnickendam – Galgeriet 2019. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019'.

Burgemeester en wethouders van Waterland hebben bij brief van 24 juli 2020, kenmerk D17.0000447/014/001 U20.02039, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Waterland hebben bij brief van 7 oktober 2020, kenmerk D17.0000447/014/001 U20.02507, de onteigeningsstukken aangevuld.

Verzoeker heeft bij e-mailbericht van 27 januari 2021 Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met grondplannummer 1. Omdat de noodzaak van onteigening voor dit grondplannummer hiermee is komen te vervallen, zullen Wij dit niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019', verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 3 oktober 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Waterland en is vanaf 17 juni 2020 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Gemengd – 1 en Gemengd – 2 en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en Waterstaat – Waterkering 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 6 november 2020 tot en met 17 december 2020 in de gemeente Waterland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Waterland van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 5 november 2020 openbaar kennis gegeven in Ons Streekblad.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 5 november 2020, nr. 55443.

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 een volledige herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein het Galgeriet naar een gemengd woongebied met voorzieningen.

Het is de bedoeling om de bestaande bedrijfsbebouwing te slopen en op het terrein maximaal 700 woningen te realiseren. Naast woningen worden in het plangebied ook voorzieningen gerealiseerd: een supermarkt en een mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen, zoals een bibliotheek en kinderdagverblijf, en kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast is voorzien in de toevoeging van een toeristische functie in de vorm van een hotel, waarmee wordt voldaan aan de sterk toegenomen behoefte aan verblijfsaccommodaties in de Metropoolregio Amsterdam.

Met de volledige transformatie van het Galgeriet wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan Monnickendam en wordt de vereiste bijdrage geleverd aan de grote vraag naar woonruimte. De uitvoering van het bestemmingsplan zal plaatsvinden in twee fasen. Fase Zuid betreft de uitvoering van het zuidelijk gelegen deel van het plangebied. Fase Noord omvat het noordelijke deel van het plangebied. Deze oteigeningsprocedure heeft uitsluitend betrekking op fase Zuid, waar circa 423 woningen, vier parkeergarages, een supermarkt, een hotel, een restaurant en een brouwerij worden gerealiseerd. Voor fase Noord zal, te zijner tijd en zo nodig, een afzonderlijke oteigeningsprocedure worden opgestart.

In de door de verzoeker om oteigening 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 oteigeningsplan en het exploitatieplan.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren 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 de gemeente Waterland tot zijn oteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de sloopwerkzaamheden reed van start zijn gegaan. Deze zullen ongeveer na het eerste kwartaal van 2021 zijn afgerond, waarna de gronden bouw- en woonrijp gemaakt worden. In het vierde kwartaal van 2021 zullen de bouwwerkzaamheden starten. 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/zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. Holland Yacht Equipment B.V., mede namens H.Y.E Beheer B.V. respectievelijk rechthebbende open eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 2 verder te noemen: reclamante 1;
2. Combi Holding B.V., eigenaar van de onroerende zaken met de grondplannummers 3, 4 en 5, verder te noemen: reclamante 2;
3. A. de Groot, huurder van een gedeelte van een bedrijfspand gelegen op de onroerende zaak met grondplannummer 2, verder te noemen: reclamante 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de oteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord op 6 januari 2021 gehouden telefonische hoorzitting. Reclamanten 2 en 3 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

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



De zienswijze van reclamante 1

1.1

Reclamante betoogt dat het werk waarvoor onteigend wordt, onvoldoende concreet is. In het Beeldkwaliteitsplan 'Galgeriet 2019' en in de zakelijke beschrijving wordt enkel aangegeven dat het perceel van reclamante onderdeel uitmaakt van een ondergrondse openbare parkeergarage met daarop een supermarkt en een hotel. Uit de stukken blijkt niet uit hoeveel gebruiksoppervlakte het hotel en de supermarkt bestaan. Subsidiar stelt reclamante zich op het standpunt dat dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld. Reclamante is er nooit persoonlijk van op de hoogte gebracht dat er sprake is van een verkavelingstekening. Ook de in de zakelijke beschrijving opgenomen omschrijving van de parkeergarage blijkt nergens uit.

Ad 1.1

Wij kunnen reclamante niet volgen in haar betoog dat het werk waarvoor onteigend wordt onvoldoende concreet is. Zoals volgt uit bestendig Kroonbeleid kan de vorm van planuitvoering worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan.

Het planologisch kader voor de nieuwe ontwikkeling is vastgelegd in het bestemmingsplan Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019. Het plan is, een zogenoemd 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' als bedoeld in artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet (Chw). Het is een experimenteel plan, waarin vooruit wordt gelopen op de ruimere en flexibelere mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. Op grond van artikel 7c, zesde lid, van het Besluit uitvoering Chw zijn in het bestemmingsplanplan regels gesteld waarvan de uitleg bij de uitoefening van een bij die regels aan te geven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. De raad heeft hier invulling aan gegeven door tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsregel Stedenbouwkundige kwaliteiten Galgeriet 2019 (hierna: de beleidsregel) vast te stellen. De beleidsregel heeft daarmee een juridische status. In diverse artikelen van de planregels wordt naar deze beleidsregel verwezen. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders van Waterland de beleidsregel Duurzaam Galgeriet 2019 en de beleidsregel Parkeren, laden en Lossen Galgeriet vastgesteld.

In het bestemmingsplan is aan de onroerende zaak van reclamante een ruime bestemming toegekend, namelijk de bestemming Gemengd – 1. Volgens artikel 4, lid 4.2.1, onder p, van de planregels zijn functies en activiteiten binnen de bestemming Gemengd – 1 slechts toegestaan mits deze passen bij het beoogde karakter en de stedenbouwkundige kwaliteit, zoals bepaald in de beleidsregel. In artikel 3 van de beleidsregel wordt voor de architectonische en beeld kwalitatieve eisen aan de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de haven verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan. Uit het Beeldkwaliteitsplan, meer specifiek de pagina's 34, 58 en 60 volgt dat op de onroerende zaak van reclamante een ondergrondse openbare parkeergarage, met daarboven een supermarkt en boven de supermarkt appartementen zijn voorzien. In artikel 4.2.1 onder a van de planregels is ten aanzien van de dagelijkse detailhandel bepaald: 1.200 m² verkoopvloeroppervlak dagelijkse detailhandel met een maximum van 1.500 m² bruto vloeroppervlak. Daarnaast wordt op de onroerende zaak van reclamante openbaar gebied (trottoir, plein en groen) gerealiseerd. Het bestemmingsplan inclusief de genoemde beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan, hebben samen met de onteigeningsstukken ter inzage gelegen en zijn door Ons aan de adviseur van reclamante verstrekt. Dit pakket aan regels, geeft naar Ons oordeel een concreet beeld van de invulling van het plangebied.

Overigens heeft reclamante beroep ingesteld tegen het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan. In deze beroepsprocedure heeft reclamante eveneens aangevoerd dat het bestemmingsplan onvoldoende concreet zou zijn. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 17 juni 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1402, r.o. 6.4. geoordeeld dat uit het bestemmingsplan, tezamen met de beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan, duidelijk blijkt welk gebruik is toegestaan op de onroerende zaak van reclamante en het beroep ongegrond verklaard.

Het betoog dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld omdat deze reclamante in haar beleving persoonlijk onvoldoende op de hoogte heeft gesteld over de verkavelingstekening en de specifiek herindeling van de kavels kunnen wij niet volgen. Het bestemmingsplanplan is voorbereid en vastgesteld in overeenstemming met de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geregelde bestemmingsplanprocedure. De raad van de gemeente Waterland heeft in de Nota van zienswijzen op de zienswijze van reclamante gereageerd. De raad heeft daarnaast aanvullend op de wettelijke bestemmingsplanprocedure meerdere bijeenkomsten gehouden waar de bewoners van Monnickendam en andere belanghebbenden voor uitgenodigd zijn. Wij zijn dan ook van



oordeel dat reclamante zich hiermee op de hoogte had kunnen stellen van de concrete invulling van de plannen van verzoeker.

Overigens heeft verzoeker kenbaar gemaakt dat de locatie en omvang van de ondergrondse openbare parkeergarage blijkt uit beleidskaart 8 behorende bij het beeldkwaliteitsplan. Gelet op de geldende parkeernorm is het aantal parkeerplaatsen dat in de zakelijke beschrijving is opgenomen een vereiste.

1.2

Reclamante stelt zich op het standpunt dat de onteigening in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Verzoeker heeft volgens reclamante onzorgvuldig en mogelijk niet integer gehandeld, door gronden over te dragen aan een marktpartij. Reclamante licht toe dat de binnen het plangebied gelegen gronden aan het Galgeriet 1-4 vlak voor het faillissement van de toenmalige eigenaar zijn overgedragen aan deze marktpartij. Momenteel wordt door een curator onderzoek gedaan naar onrechtmatige transacties, nalaten van een juiste boekhouding en handelingen die getuigen van onbehoorlijk bestuur. Reclamante is van mening dat de situatie door verzoeker moet worden onderzocht. Voorts is het onzeker of het werk waarvoor onteigend wordt, kan worden bekostigd als er door de curator een bestuurdersaansprakelijkheidsclaim wordt ingediend.

Daarnaast voert reclamante aan dat de houding en handelwijze van de projectleider van de gemeente, getuigt van onzorgvuldigheid in de periode voorafgaand aan het verzoekbesluit. De uitlatingen van de projectleider bevatten volgens reclamante onwaarheden en ongerijmdheden.

Ook heeft verzoeker onzorgvuldig gehandeld door achter de rug van reclamante om met haar huurders te onderhandelen. Verzoeker heeft deze partijen meerdere keren benaderd en gesuggereerd dat het perceel zou worden onteigend, zonder dat er een grond was om te kunnen onteigenen. Het bestemmingsplan was indertijd immers nog niet eens vastgesteld. Doordat verzoeker heeft aangegeven tot een oplossing te willen komen om een platte onteigening te voorkomen, heeft er in de ogen van reclamante nooit een evenwichtige en eerlijke verhouding tussen partijen bestaan.

Voorts wijst reclamante op een aantal onjuistheden in de correspondentie van verzoeker die ook is opgenomen in het logboek. Daarnaast betwist reclamante de stellingname in het logboek dat reclamant enkel voor een bepaald bedrag wenst te voorkopen. Deze onjuistheden geven blijk van een onzorgvuldige en leugenachtige weergave van de periode voor het verzoekbesluit.

Ad 1.2

Aan het betoog van reclamante dat verzoeker onzorgvuldig en mogelijk niet integer heeft gehandeld, door gronden over te dragen aan een marktpartij gaan Wij voorbij. Dat geldt ook voor het gestelde over de handelwijze van de projectleider. Deze stellingen komen voor rekening van reclamante en staan Ons in de onderhavige procedure niet ter beoordeling.

Ten aanzien van het standpunt van reclamante dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld door met de huurders te onderhandelen overwegen Wij dat het minnelijk overleg voorafgaand aan het verzoek tot onteigening zich in eerste instantie moet richten op de eigenaren overeenkomstig de kadastrale registratie. Dit is in overeenstemming met de artikelen 17 en 18 van de onteigeningswet en zoals Wij hebben overwogen in het koninklijk besluit van 15 november 2012, nr. 12.002716; Stc. van 28 november 2012, nr. 24245 en het koninklijk besluit van 14 juni 2017, nr. 2017000975; Stc. 11 juli 2017, nr. 35496. Hierbij geldt echter dat het belang van een derde gerechtigde op een te onteigenen onroerende zaak, zoals hier de huurders van reclamante, met zich mee kan brengen dat het in de rede ligt ook met deze derde in onderhandeling te treden. Daartoe is aanleiding indien de verzoeker met de eigenaar van de onroerende zaak geen afspraak heeft kunnen maken over het vrij van huur opleveren van die zaak. In dat geval moet de verzoeker ook de derde gerechtigde, gelet op diens belang, tijdig een aanbod doen. Alleen in die gevallen waarin met de eigenaar en/of opstalhouder van een onroerende zaak is afgesproken dat deze de eigendom of opstal vrij van huur en gebruik aan verzoeker zal overdragen, waarbij deze dan dus zelf de beëindiging van die huur of dat gebruik met de gerechtigde regelt, hoeft de verzoeker die gerechtigde geen aanbod te doen. In dat geval moet de afspraak met de eigenaar wel controleerbaar zijn vastgelegd. Op verzoeker rust derhalve de plicht om vooreerst overleg te voeren met reclamante als eigenaar.

Verzoeker heeft in het kader van het gevoerde overleg echter geen afspraken kunnen maken met reclamante als eigenaar, over het vrij van huur of gebruik opleveren van de onroerende zaak. Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat het contact tussen reclamante en de verzoeker vanaf het voorjaar van 2019 zeer moeizaam verliep. Aanbiedingen van de zijde van verzoeker zijn door reclamante afgewezen, reclamante wilde in eerste instantie de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure afwachten en er liep een discussie tussen partijen over zelfrealisatie.



Verzoeker is daarom in het belang van het tijdig verkrijgen van de onroerende zaak met de huurders in contact getreden en heeft overleg gevoerd en biedingen gedaan. 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.

Ten aanzien van het gestelde over de onjuiste weergave in het logboek overwegen Wij dat het logboek dat door de verzoeker is opgesteld, een samenvatting geeft van het onderhandelingsproces, met daarbij een verzameling brieven, e-mails en contactmomenten aangaande het minnelijk overleg. De opmerking van reclamante dat hij het gestelde in het logboek dat hij in een overleg op 18 december 2018 kenbaar heeft gemaakt dat hij enkel voor een bepaald bedrag wil verkopen kunnen Wij niet nagaan en betrekken Wij dan ook niet bij de beoordeling. Het feit dat reclamante het niet eens is met de inhoud van een brief die onderdeel uitmaakt van het logboek, wil niet zeggen, dat het onderhandelingsproces onzorgvuldig is verlopen.

Verzoeker heeft overigens kenbaar gemaakt dat de adviseur van reclamante op 22 mei 2019 een klacht heeft ingediend over het handelen van de projectleider en over het gestelde in de door reclamante genoemde brief van 2 mei 2019. Bij brief aan reclamante van 3 juni 2019 heeft de gemeente uiteengezet waarom zij de klacht ongegrond acht.

1.3

Reclamante stelt zich op het standpunt dat de onteigeningswet wordt gebruikt voor een ander doel dan waarvoor de onteigeningswet is bedoeld. Reclamante licht toe dat de verworven gronden door de verzoeker direct worden overgedragen aan marktpartijen die het werk gaan realiseren. Dat is geen aantoonbaar algemeen belang. Naar mening van reclamante handelt verzoeker in strijd met het beginsel van détournement de pouvoir door de onteigeningswet te gebruiken, teneinde winst te maken.

Ad 1.3

Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is ons gebleken dat de onroerende zaak nodig is voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Onder het kopje noodzaak en urgentie hebben Wij het publiek belang van de herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein het Galgeriet naar een gemengd woongebied met voorzieningen omschreven. In de bestemmingsplanprocedure heeft de afweging plaatsgevonden tussen het publiek belang dat gediend wordt door de realisatie van het Galgeriet en de belangen van de grondeigenaren (of: reclamante) en overige belanghebbenden. De in het bestemmingsplan vastgelegde bestemming dient primair het publiek belang dat is gelegen in de herontwikkeling van het verouderde bedrijventerrein het Galgeriet naar een gemengd woongebied met voorzieningen. Onderdeel van de nieuwe woonwijk zijn ook algemene voorzieningen zoals parkeergarages en detailhandel. De opmerking van reclamante dat de onteigening een daad is van détournement de pouvoir (misbruik van macht) delen Wij niet. Immers, in dergelijke gebiedsontwikkelingen is het gebruikelijk dat de overheid de door onteigening verkregen gronden doorverkoopt aan een marktpartij die de bewuste kavels bebouwt en het werk realiseert. Dat niet de gemeente Waterland maar een private partij de ontwikkeling van het gemengd woongebied met voorzieningen ter hand zal nemen, maakt dat niet anders.

1.4

Reclamante betoogt dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat verzoeker geen onderzoek heeft gedaan naar de mogelijkheid of er sprake is van geschikte vervangende grond. Dit is niet bevorderlijk voor de minnelijke verwerving. Temeer omdat andere bedrijven op het Galgeriet wel alternatieve locaties aangeboden zijn. Daarmee handelt verzoeker in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

Ad 1.4

Wij kunnen reclamante niet volgen in haar betoog dat verzoeker in strijd handelt met het gelijkheidsbeginsel omdat deze geen onderzoek heeft gedaan naar vervangende grond of alternatieve locaties en deze niet aan haar heeft aangeboden, terwijl dit bij andere bedrijven wel het geval was. Wij overwegen hiertoe in het algemeen 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 het bijzonder merken Wij op dat Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie het volgende is gebleken. Verzoeker heeft getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan minnelijk te verwerven en heeft daartoe bij brieven van 2 mei 2019, 12 september 2019, 27 maart 2020 en 23 mei 2020 biedingen (in geld) uitgebracht. Partijen hebben over de aankoop van de in de onteigening betrokken onroerende zaken geen overeenstemming kunnen bereiken.

Ons is niet gebleken dat reclamante in het minnelijk overleg dat vooraf is gegaan aan het onderhavige verzoek om onteigening, aan verzoeker kenbaar heeft gemaakt dat zij een voorkeur heeft voor een alternatieve locatie of vervangende grond. Wij zijn van oordeel dat reclamante dit verzoeker in haar zienswijze dan ook niet kan tegenwerpen.

1.5

Reclamante betoogt dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat zij in staat is het werk zelf te realiseren. Reclamante heeft een zelfrealisatieplan ingediend. Nadat verzoeker kenbaar maakte niet bereid te zijn hieraan mee te werken, heeft reclamante het plan aangepast. Bij besluit van 11 augustus 2020 heeft verzoeker ongemotiveerd besloten niet bereid te zijn mee te werken aan het zelfrealisatieplan. Reclamante kan zich niet vinden in de argumenten op grond waarvan verzoeker niet bereid is mee te werken. Volgens reclamante is het enige doel van verzoeker het initiatief van reclamante tegen te houden, dan wel te frustreren.

Ad 1.5

Ten aanzien van het door reclamante gedane beroep op zelfrealisatie overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan.

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project of het te realiseren complex kunnen vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij daarvoor onvoldoende grond bezit.

Dit in aanmerking nemend overwegen Wij in het bijzonder het volgende. Uit de overgelegde stukken is gebleken dat de adviseur van reclamante in de brief van 24 april 2019 voor het eerst heeft gesteld dat reclamante zich het recht tot zelfrealisatie voorbehoudt. In de periode van 24 april 2019 tot en met mei 2020 heeft de adviseur het beroep op zelfrealisatie regelmatig herhaald. Verzoeker heeft daarop steeds gereageerd dat zelfrealisatie ter plaatse niet mogelijk is. Daarbij heeft de verzoeker kenbaar gemaakt dat voor zover reclamante dit anders zou zien, het haar vrijstond om plannen daartoe bij de gemeente in te dienen. Op 22 mei 2020 heeft verzoeker voorafgaand aan nemen van het verzoekbesluit door de gemeenteraad nog een aanbiedingsbrief aan reclamante gestuurd. In deze brief merkt verzoeker op dat nog geen zelfrealisatieplan van reclamante is ontvangen en derhalve de ongemotiveerde stelling tot zelfrealisatie dan ook niet kan worden beoordeeld. Op 2 juni 2020 voeren verzoeker en reclamant een telefoongesprek waarin reclamante laat weten dat er nog geen zelfrealisatieplan is



ingediend omdat zij eerst de uitspraak over het bestemmingsplan af wil wachten.

Op 23 juni 2020 – daags voor de oorspronkelijk geplande raadsvergadering over het verzoekbesluit – dient reclamante schetsplannen tot zelfrealisatie in. De gemeente heeft dit plan vervolgens inhoudelijk beoordeeld. Geconcludeerd is dat zelfrealisatie niet mogelijk is. Ook de aanpassingen van het plan die nadien zijn ingediend, heeft verzoeker afgewezen al dan niet onder verwijzing naar de motivering uit de brieven van de gemeente van 30 juni 2020 en 11 augustus 2020.

Dat verzoeker zich van meet af aan op het standpunt heeft gesteld dat zij zelfrealisatie geen reële mogelijkheid acht, betekent niet dat de gemeente niet serieus is ingegaan op de wens tot zelfrealisatie van reclamant. Naar Ons oordeel doet het beroep op zelfrealisatie van reclamante in dit geval niet af aan de noodzaak tot onteigening van de benodigde grond. Daartoe overwegen Wij dat reclamante over onvoldoende grond beschikt om de door de gemeente ter plaatse van haar perceel beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De gemeente wil met het oog op de in het plangebied noodzakelijke parkeervoorzieningen, ondergrondse parkeergarages aanleggen. Onder de op het perceel van reclamant te bouwen supermarkt zal een openbare ondergrondse parkeergarage worden aangelegd. Deze parkeergarage heeft een oppervlakte van circa 7.000 m². Het perceel van reclamante beslaat een deel van deze oppervlakte en is 1.083 m² groot. Daarmee is de omvang van deze parkeergarage vele malen groter dan het perceel van reclamante.

Door verzoeker is verder verklaard dat de parkeergarage niet gesplitst kan worden zodat een deel van de parkeergarage door reclamante wordt aangelegd. Een dergelijke parkeervoorziening is – mede gelet op de ligging van het perceel – niet splitsbaar. Verder zal het maaiveld worden opgehoogd van +1m NAP naar + 2,3m NAP. Dit vanwege de eisen van een toekomstbestendige en (water)veilige wijk. Reclamante stelt dat deze ophoging gefaseerd zou kunnen plaatsvinden. Gelet op de stedenbouwkundige inrichting van het gebied, die is vastgesteld in het stedenbouwkundige plan, is het volgens verzoeker ondenkbaar dat ter plaatse van het perceel van reclamante tot een gefaseerde ophoging wordt overgegaan.

Met betrekking tot de stelling van reclamante dat er geen noodzaak is voor onteigening nu zij een beroep op zelfrealisatie doet, overwegen Wij dat een beroep op zelfrealisatie door een te onteigenen partij op zich de inzet van het onteigeningsinstrument door de gemeente niet onrechtmatig maakt. Het kan echter wel een beletsel vormen voor het gebruik van dit instrument indien zelfrealisatie een reële optie is om het bestemmingsplan te realiseren. Daarvan is in het onderhavige geval, gezien hetgeen Wij hiervoor hebben overwogen, geen sprake

1.6

Reclamante stelt zich op het standpunt dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat er geen onderhandelingen hebben kunnen plaatsvinden met marktpartijen door het gevestigde gemeentelijk voorkeursrecht.

Ad 1.6

Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente Waterland om te bepalen op welke termijn met de uitvoering van ruimtelijke plannen een aanvang moet worden genomen. Om op voorhand de mogelijkheden van grondverwerving te optimaliseren, kan een gemeente op enig moment in de planvorming besluiten tot het toepassen van de Wet voorkeursrecht gemeenten. De toepassing van de Wet voorkeursrecht gemeenten kent een eigen rechtsgang en staat Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

Als reclamante met haar zienswijze bedoelt dat zij in een onderhandeling met een marktpartij wellicht een hoger aanbod (dan dat van verzoeker) voor haar onroerende zaak had kunnen krijgen overwegen Wij 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.

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.



De zienswijze van reclamante 2

2.1

Reclamante betoogt dat het werk waarvoor onteigend wordt, onvoldoende concreet is. In het Beeldkwaliteitsplan 'Galgeriet 2019' wordt enkel aangegeven dat het perceel van reclamante onderdeel uitmaakt van een ondergrondse openbare parkeergarage met daarop een woningen. Het aantal en de aard van de woningen worden niet onderbouwd. Subsidiair stelt reclamante zich op het standpunt dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld. Reclamante is er nooit persoonlijk van op de hoogte gebracht dat er sprake is van een verkavelingstekening. Ook de in de zakelijke beschrijving opgenomen omschrijving van de parkeergarage blijkt nergens uit.

Ad 2.1

Dit onderdeel van de zienswijze in nagenoeg gelijklopend aan het betoog van reclamante 1 onder 1.1. Wij verwijzen dan ook naar hetgeen Wij hiervoor bij reclamante 1 onder ad 1.1 hebben overwogen.

In het bestemmingsplan is aan de onroerende zaken van reclamante een ruime bestemming toegekend, namelijk de bestemming Gemengd – 1. Volgens artikel 4, lid 4.2.1, onder p, van de planregels zijn functies en activiteiten binnen de bestemming Gemengd – 1 slechts toegestaan mits deze passen bij het beoogde karakter en de stedenbouwkundige kwaliteit, zoals bepaald in de beleidsregel. In artikel 3 van de beleidsregel wordt voor de architectonische en beeld kwalitatieve eisen aan de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de haven verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan. Uit het Beeldkwaliteitsplan volgt dat op de onroerende zaken van reclamante een ondergrondse (privé) parkeergarage met daarop woningen (en achtertuinen bij de woningen) wordt gerealiseerd. De ondergrondse parkeergarage volgt uit kaart 8 en de woningen uit kaart 5 behorende bij de beleidsregels stedenbouwkundige kwaliteiten. Het bestemmingsplan inclusief de genoemde beleidsregels en het beeldkwaliteitsplan, hebben samen met de onteigeningsstukken ter inzage gelegen en zijn door Ons aan de adviseur van reclamante verstrekt. Dit pakket aan regels, geeft naar Ons oordeel een concreet beeld van de invulling van het plangebied.

2.2

Reclamante stelt zich op het standpunt dat de onteigeningswet wordt gebruikt voor een ander doel dan waarvoor de onteigeningswet is bedoeld. Reclamante licht toe dat de verworven gronden door de verzoeker direct worden overgedragen aan marktpartijen die het werk gaan realiseren. Dat is geen aantoonbaar publiek belang. De onteigening vindt uitsluitend plaats ten behoeve van een particulier belang. Naar mening van reclamante handelt verzoeker in strijd met het beginsel van détournement de pouvoir door de onteigeningswet te gebruiken, teneinde winst te maken.

Ad 2.2

Dit zienswijzepunt in nagenoeg gelijklopend aan het betoog van reclamante 1 onder 1.3. Wij verwijzen dan ook naar hetgeen Wij hiervoor bij reclamante 1 onder ad 1.3 hebben overwogen.

2.3

Reclamante stelt zich op het standpunt dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld door de gemeenteraad onjuist en onvolledig te informeren over de minnelijke onderhandelingen. Reclamante heeft op 18 maart 2020 een toegelicht herzien aanbod verzonden. In een notitie van 6 mei 2020 aan de gemeenteraad heeft verzoeker een hoger aanbod vermeld. Daardoor leek het verschil groter dan het werkelijk was.

Ad 2.3

In de onderhavige administratieve onteigeningsprocedure kunnen Wij geen zelfstandige uitspraken doen of verzoeker de gemeenteraad al dan niet juist heeft geïnformeerd over de minnelijke onderhandelingen en de genoemde bedragen.

Verzoeker heeft evenwel kenbaar gemaakt waarop de door de wethouder verstrekte informatie is gebaseerd. Reclamante heeft op 18 maart 2020 een e-mailbericht gestuurd waarin zij onder andere voorstelt om het aanbod van de gemeente en de vraagprijs van reclamante te middelen om daarmee tot minnelijke overeenstemming te komen. Reclamante heeft dit voorstel gestand gedaan tot uiterlijk 26 maart 2020. Als de gemeente het voorstel niet uiterlijk op die dag zou aanvaarden dan zou het voorstel vervallen en zou reclamante een advocaat inschakelen. Verzoeker heeft reclamante bij e-mailbericht van 26 maart 2020 laten weten dat zij het voorstel van reclamante niet aanvaardt. Bij de



beantwoording van raadsvragen op 6 mei 2020 heeft de wethouder de oorspronkelijke vraagprijs genoemd omdat de termijn van gestanddoening van de lagere vraagprijs was verlopen.

Wat hier ook van zij ten tijde van het verzoekbesluit stond naar Ons oordeel voldoende vast dat partijen niet op afzienbare termijn over zowel het hogere als het lagere bedrag overeenstemming zouden bereiken. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingplan zeker te stellen. Hierbij geldt dat verzoeker gehouden is aan haar eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

2.4

Reclamante stelt zich op het standpunt dat verzoeker er niet alles aan gedaan heeft om tot overeenstemming te komen en van het begin af aan heeft aangestuurd op een onteigening.

Ook maakt reclamante kenbaar dat het initiatief tot het minnelijke overleg grotendeels van haar is gekomen. Reclamante is voorts van mening dat de houding van de vertegenwoordiger van verzoeker verwerpelijk was, omdat deze een zorgvuldige en door reclamante voorbereide berekening tijdens een gesprek van 23 september 2019 afwees met de enkele mededeling dat verzoeker geen aanleiding ziet om het voorstel van reclamante als serieus te beoordelen.

Reclamante geeft aan dat de houding van verzoeker het onmogelijk maakt tot minnelijke overeenstemming te komen. Verzoeker is onder geen beding bereid om van het eerder gedane aanbod van € 650.000,- af te wijken, ondanks dat daar door reclamante onderbouwde en reële argumenten voor worden aangedragen. Daarbij voelt reclamante zich door verzoeker gehanteerd met de uitspraak van verzoeker dat reclamante bij een onteigening minder voor de grond zal krijgen, omdat de post 'premie uit handen' dan vervalt. Verzoeker heeft bij het samenstellen van het aanbod getaxeerd op basis van één mogelijke hervestigingslocatie, terwijl reclamante te allen tijde heeft aangegeven dat deze locatie niet geschikt is. Volgens reclamante houdt verzoeker vast aan deze locatie om mogelijke omrij schade te elimineren en heeft verzoeker geen onderzoek gedaan naar mogelijke schaarste van geschikte bedrijfsruimte.

Op dit moment worden er nog gesprekken gevoerd over een locatie ter hervestiging van het bedrijf bij de ingang van de jachthaven binnen het plangebied. Het is thans niet bekend of deze locatie voldoet aan de wet- en regelgeving waar reclamante aan is gebonden zoals geluidsoverlast en milieunormen. Verder zijn er door verzoeker geen maatgegevens e.d. over de potentiële locatie verstuurd. Dit is voor reclamante een grote onzekerheid nu de percelen mogelijk worden onteigend zonder dat sprake is van een geschikte locatie voor hervestiging.

Ook merkt reclamante op dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld door bepaalde stukken te publiceren die waren aangemerkt als vertrouwelijk.

Ad 2.4

Deze onderdelen van de zienswijze hebben in hoofdzaak betrekking op het gevoerde overleg, de mogelijkheid van alternatieve oplossingen in de vorm van een vervangende locatie en het verschil in standpunten tussen partijen over de wijze van onderhandelen over de aangeboden schadeloosstelling.

Met betrekking tot de wens van reclamante om gecompenseerd te worden in een vervangende locatie verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 1.4 van de zienswijze van reclamante 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 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 blijkt dat het overleg met reclamante is gestart in mei 2018. Verzoeker heeft op 4 maart 2019, 28 mei 2019 en 15 april 2020, aanbiedingen op onteigeningsbasis uitgebracht. Gedurende het minnelijk overleg in de periode van mei 2018 tot december 2020 hebben tussen partijen vele gesprekken plaatsgevonden en zijn vele schriftelijke en e-mailberichten over en weer gestuurd en is er door partijen op diverse contactmomenten gesproken over de schadeloosstelling, maar dit heeft niet tot minnelijke overeenstemming geleid. Ook is de mogelijkheid om gecompenseerd te worden in de vorm van een alternatieve locatie onderwerp van gesprek geweest. Verzoeker heeft in 2019 aan reclamante aangeboden om haar bedrijf te verplaatsen naar een andere locatie in het plangebied en dit in maart 2020 herhaald. Door reclamante is een aantal malen meegedeeld dat zij deze locatie om haar moverende redenen niet kon accepteren.

Ten aanzien de stelling van reclamant dat de houding van verzoeker het onmogelijk maakt om tot minnelijke overeenstemming te komen, omdat verzoeker onder geen beding bereid is om van het gedane aanbod af te wijken, overwegen Wij het volgende. Uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie is Ons gebleken dat het grote verschil in de hoogte van de door verzoeker aangeboden schadeloosstelling en de vraagprijs van reclamante partijen verdeeld houdt. Verzoeker stelt dat haar aanbod is gedaan op basis van een taxatie, die is gemaakt volgens de uitgangspunten van de onteigeningswet. Daarbij wordt volgens verzoeker dezelfde lijn gevolgd, die ook bij de andere bedrijven in het Galgeriet is gehanteerd. Reclamante baseert haar vraagprijs op de (hogere) berekening van de door haar ingeschakelde taxateur. Reclamante stelt in haar zienswijze dat deze meningsverschillen onder meer zien op (het percentage van) de financieringsschade en het bedrag inzake omrijschade. Dit verschil van inzicht tussen partijen ziet in feite op de hoogte van de schadeloosstelling. Wij merken op dat, zoals Wij hiervoor al bij reclamante 1 onder ad 1.6 hebben overwogen, de hoogte van de schadeloosstelling Ons niet ter beoordeling staat.

Het bovenstaande in aanmerking nemend heeft verzoeker naar Ons oordeel voldoende pogingen 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 reclamante, al dan niet in de door haar gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. Verzoeker heeft hierbij de mogelijkheid van een alternatieve locatie onderkend en onderzocht en zich ingespannen om te komen tot een voorstel. Dit heeft geleid tot een concreet voorstel waarbij een alternatieve locatie is voorgesteld. Partijen hebben hierover en over de hoogte van de schadeloosstelling geen overeenstemming kunnen bereiken. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig 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 reclamante is na het verzoekbesluit voortgezet maar partijen hebben nog geen overeenstemming kunnen bereiken. Reclamante heeft aan verzoeker kenbaar gemaakt dat zij toch geïnteresseerd is in de eerder genoemde locatie. Op 10 november 2020 heeft hierover een overleg plaatsgevonden tussen partijen. Nadien hebben er de nodige contacten plaatsgevonden. Op 21 december 2020 heeft overleg tussen partijen plaatsgevonden, waaruit blijkt dat de hervestiging naar de bedoelde locatie serieus door partijen wordt onderzocht. Verzoeker heeft laten weten dat de meetgegevens waar reclamante naar verwijst in haar zienswijze, inmiddels zijn verstrekt. 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.

De stelling van reclamante dat verzoeker onzorgvuldig heeft gehandeld door bepaalde stukken te publiceren die waren aangemerkt als vertrouwelijk staat Ons niet ter beoordeling, zodat Wij hieraan voorbij gaan.

2.5

Reclamante betoogt dat de noodzaak voor onteigening ontbreekt, omdat zij in staat is het werk zelf te realiseren. Reclamante heeft een zelfrealisatieplan ingediend en heeft dat, nadat het planologische regime bekend was, opnieuw ingediend. Verzoeker stelt zich op het standpunt dat zelfrealisatie niet mogelijk is, omdat de parkeergarage in één keer integraal moet worden aangelegd en het maaiveld in één keer moet worden opgehoogd. Reclamante betoogt dat deze argumenten nergens uit blijken. Verzoeker, althans de wethouder, sluit in dit kader het in twee fasen aanleggen zelfs niet uit. Verzoeker is op dat punt dus wisselend.



Ad 2.5

Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze van reclamante met betrekking tot het beroep op zelfrealisatie merken Wij vooreerst het volgende op. De adviseur van reclamante heeft tijdens de telefonische toelichting van de zienswijzen van zijn cliënt op de vraag van de hoorcommissie hoe serieus de in de zienswijze genoemde zelfrealisatie is, laten weten dat er een plan is ingediend voor zelfrealisatie. Zelfrealisatie is echter geen doel op zich en heeft geen prioriteit voor reclamante. Reclamante was liever tot overeenstemming gekomen met verzoeker. Reclamante had bij voorkeur een andere locatie aangeboden gekregen met daarbij een passende vergoeding. Verder verwijzen Wij naar hetgeen Wij in het algemeen over zelfrealisatie hebben overwogen bij reclamante 1.1 onder 1.5.

Dit in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie het volgende gebleken. In mei 2018 heeft een startgesprek plaatsgevonden tussen partijen. Tijdens dit gesprek is door verzoeker meegedeeld dat de transformatie van het Galgeriet maakt dat het bedrijf van reclamante ter plaatse niet gehandhaafd kan blijven. Reclamante heeft tijdens het gesprek vragen gesteld over mogelijke zelfrealisatie. Ook is opgemerkt dat zij mogelijk 10 á 12 appartementen wilde realiseren op haar perceel. Door verzoeker is daarop meegedeeld dat deze inrichting niet past binnen de stedenbouwkundige kaders. Dit is schriftelijk bevestigd in een brief van 8 juni 2018 aan reclamante.

De adviseur van reclamante stelt ongeveer 2 jaar later in een brief van 3 april 2020 dat reclamante zich het recht tot zelfrealisatie voorbehoudt.

Bij brief van 15 april 2020 reageert verzoeker op deze brief en merkt ten aanzien van de gestelde zelfrealisatie op dat dit ter plaatse niet mogelijk is. Als reclamante echter een andere mening is toegedaan dan staat het haar vrij om daartoe plannen bij de gemeente in te dienen. Op 12 juni 2020 dient reclamante een haalbaarheidsstudie in ten behoeve van zelfrealisatie. Verzoeker heeft dit stuk beoordeeld als een verzoek om vooroverleg. Bij brief van 30 juni 2020 is door verzoeker aan reclamante meegedeeld dat de haalbaarheidsstudie in strijd is met het bestemmingsplan en onderliggende beleidsregels. Bovendien is, gezien de ter plaatse geplande ondergrondse parkeergarage, zelfrealisatie niet mogelijk.

Dat verzoeker zich op het standpunt heeft gesteld dat hij zelfrealisatie geen reële mogelijkheid acht, betekent niet dat de gemeente niet serieus is ingegaan op de wens tot zelfrealisatie van reclamante. Naar Ons oordeel doet het beroep op zelfrealisatie van reclamante in dit geval niet af aan de noodzaak tot onteigening van de benodigde grond. Daartoe overwegen Wij dat reclamante over onvoldoende grond beschikt om de door de gemeente ter plaatse van haar perceel beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren. De gemeente wil met het oog op de in het plangebied noodzakelijke parkeervoorzieningen, ondergrondse parkeergarages aanleggen. Onder de onder meer op de onroerende zaken van reclamante te bouwen appartementen, zal een ondergrondse parkeergarage worden aangelegd. Deze parkeergarage heeft een oppervlakte van circa 13.000 m². De drie onroerende zaken van reclamante hebben een totale oppervlakte van 311 m² en beslaan daarmee een klein deel van deze parkeergarage. Reclamante heeft aldus de eigendom van circa 2,4% van de gronden, die onderdeel uitmaken van de parkeergarage. De onroerende zaken van reclamante liggen bovendien ingekapseld in de locatie van de parkeergarage.

Door verzoeker is verder verklaard dat de parkeergarage niet gesplitst kan worden zodat een deel van de parkeergarage door reclamante wordt aangelegd. Een dergelijke parkeervoorziening is – mede gelet op de ligging van het perceel – niet splitsbaar. Verder zal het maaiveld worden opgehoogd van +1m NAP naar + 2,3m NAP. Dit vanwege de eisen van een toekomstbestendige en (water)veilige wijk. Reclamante stelt dat deze ophoging gefaseerd zou kunnen plaatsgevonden. Gelet op de stedenbouwkundige inrichting van het gebied, die is vastgesteld in het stedenbouwkundige plan, is het volgens verzoeker ondenkbaar dat ter plaatse van het perceel van reclamante tot een gefaseerde ophoging wordt overgegaan.

Met betrekking tot de stelling van reclamante dat er geen noodzaak is voor onteigening nu zij een beroep op zelfrealisatie doet, overwegen Wij dat een beroep op zelfrealisatie door een te onteigenen partij op zich de inzet van het onteigeningsinstrument door de gemeente niet onrechtmatig maakt. Het kan echter wel een beletsel vormen voor het gebruik van dit instrument indien zelfrealisatie een reële optie is om het bestemmingsplan te realiseren. Daarvan is in het onderhavige geval, gezien hetgeen Wij hiervoor hebben overwogen, geen sprake.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.



De zienswijze van reclamante 3

3.1

Reclamante merkt op dat in de zakelijke beschrijving en in het ontwerp onteigeningsbesluit geen melding wordt gemaakt van over het overleg dat is gevoerd met huurders. In de toelichting bij het raadsbesluit van de gemeenteraad van Waterland wordt het overleg met de huurders afgedaan met 2 regels. In dat voorstel schrijft het college aan de raad dat nog niet alle informatie van de huurders is ontvangen. Reclamante heeft verzoeker echter op 3 maart 2020 en op 1 mei 2020 nadere informatie doen toekomen. Daarmee is de raad onjuist en niet volledig geïnformeerd en heeft de raad op basis van deze onjuiste en onvolledige informatie het verzoekbesluit genomen.

Ad 3.1

Ten aanzien van de zienswijze van reclamant overwegen Wij dat in een ontwerpbesluit tot aanwijzing ter onteigening, dat op grond van afdeling 3.4 van de Awb ter inzage wordt gelegd, in beginsel niet uitdrukkelijk aandacht wordt besteed aan individuele belanghebbenden. Noch uit de Awb, noch uit de onteigeningswet volgt een dergelijke verplichting. Het ontwerpbesluit dient in principe inzicht te verschaffen in de verzochte onteigening, in het algemeen belang dat daarmee wordt gediend en in de voortgang van de planologische inpassing van de werken. Verder overwegen Wij dat van het overleg dat met de huurders is gevoerd weliswaar geen melding is gemaakt in de zakelijke beschrijving, maar wel is opgenomen in het logboek van reclamante dat samen met de bewijsstukken bij de onteigening-verzoek is gevoegd. In het logboek wordt inzichtelijk gemaakt of er voldoende en serieus minnelijk overleg is gevoerd, voorafgaand aan de datum van het verzoekbesluit. De logboeken en bewijsstukken betreffende het minnelijk overleg worden niet voor een ieder ter inzage gelegd. Alleen degene wiens naam voorkomt op de belanghebbendenlijst mag het op hem of haar betrekking hebbende logboek en achterliggende stukken inzien. Om inzage te krijgen in die stukken zullen zij zich moeten legitimeren. Het logboek is desgevraagd aan de adviseur van reclamante verstrekt.

Voor het overige kunnen Wij in de onderhavige administratieve onteigeningsprocedure geen zelfstandige uitspraken doen of verzoeker de gemeenteraad al dan niet juist heeft geïnformeerd over de minnelijke onderhandelingen met de huurders.

3.2

Reclamante stelt zich op het standpunt dat verzoeker geen serieus overleg met haar heeft gevoerd. Verzoeker onderschat de maatschappelijke positie van de dansschool die plaats biedt aan 240 kinderen per week. Reclamante verwachtte juist daarom medewerking en ondersteuning van verzoeker om een vervangende locatie te vinden. Verzoeker heeft echter geen enkel initiatief of enige ondersteuning in die richting aangeboden. Daarnaast is de hoogte van het door verzoeker uitgebrachte aanbod veel lager dan dat verzoeker haar in een eerder stadium in het vooruitzicht stelde. Ook heeft verzoeker niet gereageerd op vragen die reclamante heeft gesteld. Dit klemmt temeer nu in het logboek staat dat reclamante niet bereid is te spreken over minnelijke verwerving.

Reclamante betoogt dat de reactietermijn van 4 weken op het aanbod van 26 mei 2020 nog niet was verstreken toen het college aan de raad voorstelde de onteigeningsprocedure te starten.

Ad 3.2

Deze onderdelen van de zienswijze hebben in hoofdzaak betrekking op het gevoerde overleg, de mogelijkheid van alternatieve oplossingen in de vorm van een vervangende locatie en het verschil in standpunten tussen partijen over de wijze van onderhandelen over de aangeboden schadeloosstelling.

Met betrekking tot de wens van reclamante om gecompenseerd te worden in een vervangende locatie verwijzen Wij naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 1.4 van de zienswijze van reclamante 1.

Ten aanzien van het gestelde over het gevoerde overleg en de aangeboden schadeloosstelling verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 2.4 van de zienswijze van reclamante 2.

Verder merken Wij op dat reclamante in het bedrijfspand van reclamante 1 op de eerste etage een ruimte huurt. Wij wijzen op hetgeen Wij onder ad 1.2 hebben overwogen ten aanzien van het overleg met huurders hebben overwogen.



Dit alles in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken en verstrekte informatie het volgende gebleken. Verzoeker is in eerste instantie vanaf 2018 met de eigenaar van het gedeelte van de onroerende zaak dat reclamante huurt (reclamante 1) in overleg getreden. Verzoeker heeft echter geen afspraken kunnen maken met de eigenaar, over het vrij van huur of gebruik opleveren van de onroerende zaak. Verzoeker is daarom in het belang van het tijdig verkrijgen van de onroerende zaak vanaf 10 september 2019 met reclamante als huurder in contact getreden en heeft overleg gevoerd, biedingen gedaan en de mogelijkheid van alternatieve locaties aangedragen.

Bij brief van 10 september 2019 informeert verzoeker reclamante over de herontwikkeling van het bedrijventerrein het Galgeriet en laat weten dat verzoeker met reclamante in overleg wil treden.

Op 1 oktober 2019 is het eerste overleg tussen partijen waarin verzoeker toelicht dat onder meer het bedrijfspand, waarin reclamante een ruimte huurt, plaats zal maken voor de nieuwe ontwikkeling zodat het gebruik door reclamante van de bedrijfsruimte in de nabije toekomst zal eindigen. Tijdens het gesprek is verder uitleg gegeven over de schadeloosstelling, waarop reclamante in het kader van de onteigeningswet aanspraak kan maken. Bij e-mailbericht van 20 november 2019 vraagt verzoeker aan reclamante om haar huurovereenkomst te verstrekken, zodat deze betrokken kan worden bij de begroting van het aanbod voor de schadeloosstelling.

Op 16 december 2019 is er een vervolgoverleg waarbij verder is gesproken over het grondverwingstraject en de gevolgen die dit heeft voor de huurovereenkomst van reclamante. Tijdens dit overleg is verder door verzoeker een aantal suggesties gedaan voor mogelijke alternatieve locaties. Reclamante achtte deze locaties niet passend voor de voortzetting van haar bedrijf. Tijdens het overleg vraagt verzoeker nogmaals om de huurovereenkomst te verstrekken en inzicht te geven in de administratie van de dansschool.

Op 7 januari 2020 deelt reclamante tijdens een bezoek aan het gemeentehuis mee dat er persoonlijke ontwikkelingen zijn die maken dat zij haar dansschool per direct wil beëindigen. Reclamante huurt ook nog twee lesruimten elders (in IJpendam en Broek in Waterland) waarvan zij de huurovereenkomsten heeft beëindigd. Zij vraagt verzoeker om binnen enkele dagen te laten weten welke schadeloosstelling zij krijgt als zij haar werkzaamheden in de bedrijfsruimte op het Galgeriet beëindigt.

Bij brief van 8 januari 2020, reageert verzoeker hierop en laat weten mee te willen denken met reclamante over de spoedige beëindiging van de activiteiten op het Galgeriet. Verzoeker vraagt hierbij nogmaals aan reclamante om nadere stukken waaronder de huurovereenkomst te verstrekken, zodat de schadeloosstelling begroot kan worden. Bij het uitblijven van een reactie van reclamante brengt verzoeker bij brief van 24 februari 2020 een aanbod voor de schadeloosstelling voor de beëindiging van de huurrelatie uit. Bij e-mailbericht van 3 maart 2020 wijst reclamante het aanbod af en verstrekt haar jaarrekeningen over de jaren 2016 en 2017 aan verzoeker. Bij brief en e-mailbericht van 27 maart 2020 reageert verzoeker hierop en laat weten dat verzoeker graag samen met reclamante verder naar het aanbod wil kijken en vraagt om hiertoe de huurovereenkomst en de jaarstukken van 2018 en 2019 te verstrekken. Bij e-mailbericht van 1 mei 2020 stuurt reclamante haar aangiften inkomstenbelasting over 2018 en 2019. In dit e-mailbericht vraagt reclamante verder waarom de huurovereenkomst relevant is voor het aanbod, nadat reclamante haar jaarrekeningen over de jaren 2016 en 2017 al heeft overgelegd.

Bij brief van 26 mei 2020 herhaalt verzoeker haar eerdere aanbod voor de beëindiging van de huurrelatie. De door reclamante toegezonden stukken van 1 mei 2020 gaven geen aanleiding tot aanpassing van het aanbod. Verder vraagt verzoeker nogmaals om de huurovereenkomst te verstrekken, zodat deze betrokken kan worden bij de begroting van de schadeloosstelling. Daarnaast laat verzoeker weten dat zij het voornemen heeft om de onteigeningsprocedure in gang te zetten.

Bij het uitblijven van het zicht om op afzienbare termijn met reclamante tot overeenstemming te komen neemt de gemeenteraad van Waterland op 2 juli 2020 het verzoekbesluit om de administratieve onteigeningsprocedure te starten. In tegenstelling tot het betoog van reclamante was de reactietermijn van 4 weken op het aanbod van 26 mei 2020 ten tijde van het verzoekbesluit ongeveer 8 weken na de laatste bieding wel degelijk verstreken.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kunnen Wij reclamante niet volgen in haar stelling dat verzoeker geen serieus overleg met haar heeft gevoerd. Hierbij nemen Wij in aanmerking dat verzoeker reclamante veelvuldig heeft gevraagd om de huurovereenkomst te verstrekken, zodat gezien kan worden of de begrote schadeloosstelling eventueel bijgesteld moet worden. Reclamante heeft hier pas na de hoorzitting gehoor aan gegeven. Op het moment van de start van de procedure stond naar Ons oordeel voldoende vast dat nog niet met reclamante, al dan niet in de door haar gewenste vorm, overeenstemming kon worden bereikt. Verzoeker heeft hierbij de mogelijkheid van een alternatieve locatie onderkend en onderzocht en een aantal suggesties gedaan. Ten tijde van het onteigeningsver-



zoek was het naar Ons oordeel aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot overeenstemming 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.

Ten aanzien de stelling van reclamante over de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling overwegen Wij dat zoals Wij hiervoor al bij reclamante 1 onder ad 1.6 hebben overwogen, de hoogte van de schadeloosstelling Ons niet ter beoordeling staat.

Het overleg met reclamante is na het verzoekbesluit voortgezet maar partijen hebben nog geen overeenstemming kunnen bereiken. Verzoeker heeft reclamante in september 2020 nogmaals gevraagd om de huurovereenkomst te verstrekken. Reclamante maakt in oktober 2020 kenbaar dat zij een adviseur in de arm wil nemen. Op 18 november 2020 meldt deze adviseur zich bij verzoeker. Op 9 december 2020 heeft telefonisch overleg tussen partijen plaatsgevonden waarbij mogelijkheden voor alternatieve locaties zijn verkend. Namens reclamante is meegedeeld dat er in Monnickendam geen bestaande alternatieve locaties beschikbaar zijn. Van de zijde van reclamante is gevraagd om een nieuwe locatie voor reclamante te creëren/bouwen, waarin zij haar activiteiten kan 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.

De stelling van reclamante dat verzoeker haar maatschappelijke positie onderschat en onzorgvuldig heeft gehandeld door geen enkel initiatief te nemen en geen ondersteuning heeft aangeboden om een vervangende locatie te vinden kunnen Wij gelet op hetgeen hiervoor is opgemerkt niet volgen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 3 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 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 Waterland 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 Waterland tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 februari 2021, nr. RWS-2021/5776, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Waterland van 2 juli 2020, nummer 105-414;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Waterland van 24 juli 2020, kenmerk D17.0000447/014/001 U20.02039;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Waterland van 7 oktober 2020, kenmerk D17.0000447/014/001 U20.02507;

gelezen het e-mailbericht van verzoeker van 27 januari 2021;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 21 april 2021, no. W04.21.0050/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 mei 2021, nr. RWS-2021/14081, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:



Voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Monnickendam – Galgeriet 2019' van de gemeente Waterland 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 Waterland en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

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, 12 mei 2021

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Monnickendam – Galgeriet 2019
VERZOEKENDE INSTANTIE: Gemeenteraad van de gemeente Waterland

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Monnickendam		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
2	Geheel	1.083	A 3294	H.Y.E. Beheer B.V., Monnickendam.
3	Geheel	242	A 3378	Combi Holding B.V., Monnickendam; Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Heerhugowaard.
4	Geheel	40	A 3453	Combi Holding B.V., Monnickendam.
5	Geheel	29	A 3619	Combi Holding B.V., Monnickendam.