WIJ BEATRIX, BIJ DE GRATIE GODS,
KONINGIN DER NEDERLANDEN,
PRINSES VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

W14.12.0336/IV

Besluit van

houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Apeldoorn krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar)

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Apeldoorn verzoekt Ons bij besluit van 26 mei 2011, kenmerk 2011.024465, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Apeldoorn. Op 10 juni 2011 hebben burgemeester en wethouders van Apeldoorn het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek van de raad van Apeldoorn betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan "Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar" van de gemeente Apeldoorn (hierna: "het bestemmingsplan").
Het bestemmingsplan is op 26 mei 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Apeldoorn en is ten tijde van dit besluit tot aanwijzing ter onteigening onherroepelijk van kracht.

Op de in het verzoek tot onteigening begrepen onroerende zaken rusten de bestemmingen "Gemengd – 1 (GD-1)", "Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)" en "Verkeer – Weg (V-WE)". In de door de gemeente gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door de voorschriften van het bestemmingsplan en de als bijlage 1 bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen "Masterplan Stadsdeelhart Anklaar", welk masterplan op 14 januari 2010 door de raad van Apeldoorn is vastgesteld.

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 en gegevens van 15 maart 2012 tot en met 25 april 2012 in de gemeente Apeldoorn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.
Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Apeldoorn

van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzageligging daarvan op woensdag 14 maart 2012 openbaar kennis gegeven in het plaatselijk verschijnende huis-aan-huisblad "Apeldoorns Stadsblad". Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerpbesluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 14 maart 2012, nr. 4581.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb het ontwerp koninklijk besluit toegezonden aan belanghebbenden en aan de verzoeker. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit en zijn zij uitgenodigd voor een hoorzitting in het Stadhuis te Apeldoorn, op 10 mei 2012.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw geïntegreerd centrum met stadsdeelwinkelcentrum, woonzorgcentrum, medisch centrum, woonappartementen en een multifunctioneel wijkcentrum, rond de huidige locatie van winkelcentrum Anklaar, het Woonzorgcentrum Koningin Wilhelminalaan en het medisch centrum. De huidige bebouwing op de genoemde locaties wordt gesloopt, met uitzondering van het woongebouw "de Scala" aan de Laan van Zevenhuizen. Op de genoemde locaties worden diverse woonblokken en paviljoens gerealiseerd. Op de begane grond van de woonblokken en op de begane grond en de eerste verdieping van de paviljoens komen de winkels met bijbehorende horecavoorzieningen. Boven de winkels en de voorzieningen komen woningen. Het merendeel van het parkeren wordt ondergronds in de parkeerkelder gesitueerd.

De gemeente heeft hiertoe met MAB Development Nederland B.V. (hierna: "MAB" of "de ontwikkelaar") op 28 april 2010 een ontwikkelrealisatieovereenkomst gesloten.

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom van de te onteigenen onroerende zaken vrij van lasten en rechten verwerft.

Met de uitvoering van het bestemmingsplan is al een aanvang gemaakt. De gemeente Apeldoorn wenst zo spoedig mogelijk na de verwerving van de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken een aanvang te maken met de sloop van het bestaande winkelcentrum en de daarop volgende realisatie van de parkeerkelder en de bouw van de winkels, voorzieningen, woningen en de aanleg van de omliggende infrastructuur. Afronding van de werkzaamheden is voorzien voor medio 2016. Daarmee wordt voldaan aan het voor de beoordeling van de urgentie van de verzochte onteigening door Ons gehanteerde maximale tijdsvlak van vijf jaren na datum van dit besluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn van terinzageligging zijn bij Ons zienswijzen naar voren gebracht door:

1. de heer W.H. de Kort te Apeldoorn;
2. mevrouw O. Zweering-Tamboer en mevrouw T. Bouwmeester, gezamenlijk handelend onder de naam BZ Shoes te Apeldoorn, op 25 april 2012 aangevuld;
3. de heer G.J. Mekelenkamp en mevrouw G. Mekelenkamp-Koster te Wenum Wiesel, op 25 april 2012 aangevuld;
4. de heer J.J. de Boer en mevrouw M.M.J. de Boer-Harmsen / VOF Sigarenmagazijn Hans de Boer te Apeldoorn, op 25 april 2012 aangevuld;
5. Mr. W. van de Wetering namens de besloten vennootschap F.J. Veeneman Beheer B.V., gevestigd te Loenen (Gld);
6. Mr. W. van de Wetering namens de heer F.J. Veeneman te Loenen (Gld);
7. Efes Donner Kebab te Apeldoorn, de heer S. Akkin, op 25 april 2012 aangevuld;
8. Garant Optiek te Apeldoorn, de heer N. van Marle, op 25 april 2012 aangevuld;
9. de heer Q. Zhu en mevrouw R. Qian te Grathem, op 25 april 2012 aangevuld;
10. de heer Xiao Hua Shen en mevrouw Ka Yu Chen, op 25 april 2012 aangevuld.

De tekst van de op 25 april 2012 door reclamanten 2, 3 en 4 toegestuurde aanvulling op de zienswijzen en de zienswijzen van reclamanten 7, 8, 9 en 10 zijn aan elkaar gelijk.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Hiertoe is een hoorzitting gehouden op 10 mei 2012 in het stadhuis te Apeldoorn, Marktplein 1. De reclamanten 2 tot en met 10 hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Reclamant 1 is eigenaar van de appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z, nummers 5907 A2 en mede-eigenaar van Apeldoorn, sectie Z, nummer 5907 A3. Hij is als zodanig mede-eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z, de nummers 4435, 5876 en 5878 (een en ander valt onder grondplannummer 14);

Reclamant 1 brengt in zijn zienswijze naar voren dat het niet juist is de perceelnummers 5907 A2 en 5907 A3 in de lijst met te onteigenen onroerende zaken zijn opgenomen. Hij is zeker twee jaar geleden tot overeenstemming gekomen met de MAB. Tevens staat nog een aantal onroerende zaken op de lijst waarover overeenstemming is bereikt.

De zienswijze van reclamant 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Het is juist dat omtrent de overdracht van de te onteigenen onroerende zaken van reclamant 1 reeds in 2009 een daartoe strekkende overeenkomst is gesloten. De juridische levering heeft echter nog niet plaatsgevonden zodat in de kadastrale registratie reclamant 1 nog als appartementseigenaar c.q. mede-appartementseigenaar staat ingeschreven. De desbetreffende onroerende zaken zijn in de lijst met te onteigenen onroerende zaken opgenomen omdat het een samenstel betreft van drie percelen die gezamenlijk zijn overgegaan in drie appartementsrechten. Niet met alle eigenaren is overeenstemming bereikt.

Alles overziende kan de zienswijze van de reclamant onder 1 Ons geen aanleiding geven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 2 zijn huursters van het perceel kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 5107 (grondplannummer 12).

Reclamanten 2 geven een weergave van de oorspronkelijke planvorming en van de aan die planvorming ten grondslag liggende uitgangspunten. Door een forse economische crisis zit de huizenmarkt op slot en stokt de verkoop van nieuwe woningen. Daarnaast heeft het consumentenvertrouwen een flinke deuk opgelopen hetgeen zich uit in lagere bestedingen door de consumenten. Ook de gemeente Apeldoorn heeft last van deze ontwikkelingen. Gelet op de huidige begrotingstekorten en de dreigende artikel 12-status heeft ook de gemeente haar plannen moeten bijstellen. Voor de ontwikkeling van Zuidbroek betekent dit een forse inkrimping van het te bouwen aantal woningen. Ook komt er geen multifunctioneel centrum en is het nog maar de vraag of de boven de winkels geplande woningen verkoopbaar blijken. Reclamanten willen eerst helderheid over de definitieve eindsituatie op basis van al deze ontwikkelingen. Vooralsnog achten zij het huidige winkelcentrum voldoende uitgerust om het bestaande verzorgingsgebied en de geplande uitbreiding van Zuidbroek te bedienen. De kracht van het huidige winkelcentrum is: overdekt winkelen en gratis parkeren, een kracht die bij Nieuw Anklaar verloren zal gaan.
Door de aankomende vergrijzing wordt Apeldoorn nu reeds geconfronteerd met een scheve bevolkingsopbouw welke na 2020 nog sterker zal toenemen. Er zal sprake zijn van bevolkingsafname die een eventuele toekomstige invulling van de woningen die nu niet gebouwd worden, zeker niet bevorderen.
Reclamanten geven aan dat zij als ondernemers in een zwaar dilemma zitten; dat zij een goed lopende schoenenzaak hebben opgebouwd; dat ter overbrugging naar het betrekken van het nieuwe winkelcentrum, voor zeker vijf jaar een tijdelijk noodwinkelcentrum zal moeten worden gebruikt. Dit tijdelijke centrum biedt lang niet een vergelijkbare ontsluiting, faciliteiten en diversiteit in winkelsegmenten ten opzichte van het huidige winkelcentrum. Ook zal de omzet de komende jaren teruglopen.
Een must voor hun zaak is de aanwezigheid van modegerelateerde winkels. Tot op heden is daar nog geen duidelijkheid over gegeven.
Zij hebben nog geen overeenstemming kunnen bereiken over de te maken (meer)kosten voor o.a. energie, verzekeringen en andere schade. Deze zaken zijn van overlevingsbelang voor het voortbestaan van het bedrijf van reclamanten in de periode van het tijdelijke winkelcentrum.

Binnen de termijn van terinzageligging werd de zienswijze van reclamanten 2 aangevuld met dezelfde tekst als de tekst van de zienswijze van - onder meer - reclamant 7. Voor de samenvatting van de aanvullende zienswijze verwijzen Wij naar de tekst van de samenvatting zoals hierna bij reclamant 7 is weergegeven. Na de termijn van terinzageligging dienen reclamanten 2 voorts een aanvullende reactie in op een tijdens de hoorzitting door verzoeker genoemde rapportage.

De eerst ingediende zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.
De zienswijze is gericht tegen de planologische uitgangspunten op basis waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Voorts is deze gericht tegen de realisatie van het bestemmingsplan vanwege financiële risico's voor zowel de gemeente als ook het bedrijf van reclamanten.
Wij zijn van oordeel dat de genoemde argumenten in de totstandkomingprocedure van het bestemmingsplan naar voren hadden kunnen worden gebracht. Wij hebben in het kader van de beoordeling van het onteigeningsverzoek taak noch bevoegdheid om het bestemmingsplan te beoordelen. Voor zover de zienswijze is gericht tegen schade als gevolg van tijdelijke huisvesting gedurende de periode van de reconstructie van het winkelcentrum merken Wij op dat deze schadecomponenten in de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure bij de rechter naar voren kunnen worden gebracht.

Buiten de termijn van terinzageligging, op 23 mei 2012, reageerden reclamanten voorts schriftelijk op de op 10 mei 2012 hoorzitting. Deze reactie betreft uitsluitend een mening over de planologische uitgangspunten en staat nu dan ook niet ter beoordeling.

Voor wat betreft de tijdig ingediende aanvullende zienswijze verwijzen Wij naar wat Wij overwegen omtrent de zienswijze van reclamant 7, een en ander met uitzondering van wat Wij daar overwegen omtrent het gevoerde minnelijk overleg.

Voor zover reclamanten 2 in de aanvullende zienswijze stellen dat de onderhandelingen met de winkeliers – zij bedoelen daarmee kennelijk ook zichzelf - pas serieus zijn opgepakt nadat de raad op 26 mei 2011 onder druk van de ontwikkelaar heeft ingestemd met een onteigeningsverzoek overwegen Wij het volgende.
Of de ontwikkelaar druk heeft uitgeoefend op de gemeente om een verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening te nemen achten Wij niet relevant. Gebleken is immers dat het onteigeningsverzoek er op is gericht om het bestemmingsplan te realiseren.
In het onteigeningsonderzoek is naar voren gekomen dat met de eigenaren van het door reclamanten 2 gehuurde perceel op 19 april 2010 een koopovereenkomst is gesloten.
De juridische levering van deze onroerende zaak aan de ontwikkelaar heeft nog niet plaatsgevonden.
De gemeente heeft aan de huidige eigenaar geen aanbod tot schadeloosstelling gedaan. Gelet op de inhoud en het moment van aangaan van de ontwikkelrealisatieovereenkomst tussen de gemeente en de MAB is het voor het

vaststellen van onteigeningsnoodzaak van de desbetreffende onroerende zaak voldoende om uit te gaan van het bereikte onderhandelingsresultaat tussen de huidige eigenaren en de MAB. Aangezien het aangekochte perceel nog is verhuurd aan reclamanten en met hen nog geen overeenstemming was bereikt over de ontbinding van de betreffende huurovereenkomst heeft naar Ons oordeel de gemeenteraad terecht vastgesteld dat sprake is van onteigeningsnoodzaak. Uit de overgelegde stukken blijkt ook dat de projectontwikkelaar – voorafgaand aan het verzoekbesluit – aan reclamanten tenminste de mogelijkheid heeft geboden om in het nieuwe winkelcentrum terug te keren.
Nu op het moment van het verzoekbesluit van de raad tot aanwijzing ter onteigening deze door reclamanten gehuurde onroerende zaak nog niet juridisch was geleverd aan de MAB of aan de gemeente, is het voor de vaststelling van onteigeningsnoodzaak niet relevant of voorafgaand aan het onteigeningsverzoek aan de huurder een concreet aanbod tot schadeloosstelling is gedaan.

De zienswijzen van reclamanten 2 geven Ons dan ook geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening voor wat betreft het perceel Apeldoorn, sectie Z, nummer 5107 (grondplannummer 12, af te wijzen.

Reclamant 3 is mede-eigenaar van het perceel kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 4716 (grondplannummer 10);

Reclamant 3 brengt in zijn zienswijze naar voren dat er verschillende redenen zijn om alles te herzien en – zoals hij schrijft - niet alleen naar "grote" jongens te kijken en te luisteren, maar zeker echte aandacht voor de "kleine" te hebben, vooral ook sociaal gezien. Er is sprake van partijdigheid van de gemeente, projectontwikkelaar en enkele bestuursleden van de vereniging van eigenaren winkelcentrum de Anklaar ten koste van enkele huurders en eigenaren gebruikers.
De gemeente Apeldoorn heeft een gigantisch hoge schuld en staat onder curatele van het rijk.
Gezien de crisis is het onverantwoord om zo'n groot project door te laten gaan.
Ook gezien de ontwikkelingen in de nieuwe wijk Zuidbroek, waar bijna geen woningen worden gebouwd en de nieuwbouw van het winkelcentrum vooral hierop gericht is. Er kan beter een supermarkt of een kleinschalig winkelcentrum in Zuidbroek worden gebouwd. De beoogde parkeergarage kan stukken voordeliger worden uitgevoerd.
Gezien de landelijke leegstand van winkelpanden moet het niet mogen zo'n groot winkelcentrum te bouwen.
Dat er eerst 135 koopwoningen boven het winkelcentrum zouden komen, later 90 koopwoningen en nu 90 huurwoningen zegt ook wat.
De gemeente, de projectontwikkelaar en enkele bestuursleden van de vereniging van eigenaren winkelcentrum de Anklaar, zijn partijdig ten koste van enkele huurders en eigenaren-gebruikers.
Reclamant meldt dat het niet goed kan gaan als hij een nieuw winkelpand koopt in het plan terwijl de onroerend goedmarkt inzakt. Er is ook nog geen definitieve tekening van het winkelcentrum.
Tot slot uit reclamant zijn zorg over de bereikbaarheid en de grootte van het tijdelijk winkelcentrum.

Binnen de termijn van terinzageligging werd de zienswijze van reclamant 3 aangevuld met dezelfde tekst als de tekst van de zienswijze van - onder meer - reclamant 7. Voor de samenvatting van de aanvullende zienswijze verwijzen Wij naar de tekst van de samenvatting zoals hierna bij reclamant 7 is weergegeven.

De zienswijze van reclamant 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

De eerst ingediende zienswijze is met name gericht tegen de wijze van realisatie van het bestemmingsplan en tegen de financiële uitvoerbaarheid.
Voor zover reclamant stelt dat de gemeente partijdig is, is door hem niet aangetoond dat de gemeente in het kader van de realisatie van het bestemmingsplan bewust partijen heeft bevoordeeld ten nadele van hem. In het onteigeningsonderzoek zijn dergelijke gedragingen eveneens niet naar voren gekomen.
Wat betreft de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan merken Wij op dat dit een aspect is dat thans niet aan de orde is omdat deze in de totstandkomingprocedure van het plan naar voren kon worden gebracht.

Wat betreft de nader ingediende aanvullende zienswijze verwijzen Wij naar wat Wij overwegen omtrent de zienswijze van reclamant 7, een en ander met uitzondering van wat Wij daar overwegen omtrent het gevoerde minnelijk overleg.

Voor zover reclamant 3 in de aanvullende zienswijze stelt dat de onderhandelingen met de winkeliers – hij bedoelt daarmee kennelijk ook zichzelf - pas serieus zijn opgepakt nadat de raad op 26 mei 2011 onder druk van de ontwikkelaar heeft ingestemd met een onteigeningsverzoek overwegen Wij het volgende.
Of de ontwikkelaar druk heeft uitgeoefend op de gemeente om een verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening te nemen achten Wij niet relevant. Gebleken is immers dat het onteigeningsverzoek er op is gericht om het bestemmingsplan te realiseren.
Voor zover de zienswijze is gericht tegen het gevoerde minnelijk overleg zijn Wij van oordeel dat in elk geval uit een brief van de gemeente van 17 december 2010 blijkt dat zij een concreet aanbod tot schadeloosstelling heeft gedaan aan reclamant 3. Voorts blijkt uit de overgelegde bewijsstukken voldoende dat het aanbod vooralsnog niet leidt tot het door de gemeente gewenste onderhandelingsresultaat.
In de hoorzitting bracht reclamant onder 3 een brief van de gemeente van 12 maart 2012 onder de aandacht waarin volgens hem ten onrechte wordt gesteld dat vertegenwoordigers van de winkeliersvereniging Anklaar en de vereniging van Eigenaren van het winkelcentrum Anklaar, aan zouden geven dat zij contact met hem zouden onderhouden over de voortgang van de herontwikkeling. Reclamant is van mening dat dit nooit het geval is geweest. Wij merken hierover op dat – hoe het ook zij – een dergelijk verzuim toe te rekenen valt aan de kant van reclamant en niet die van de gemeente.

Alles overziende kan de zienswijze van de reclamant onder 3 Ons geen aanleiding geven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 4 zijn eigenaren van het perceel kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 5907 A1 (één van de appartementsrechten onder grondplannummer 14) en als zodanig mede-eigenaar van de percelen, kadastraal bekend gemeente Apeldoorn, sectie Z, de nummers 4435, 5876 en 5878 (alle percelen vallen onder grondplannummer 14);

Reclamanten 4 hebben, evenals reclamanten 2 en 3, tweemaal hun zienswijze naar voren gebracht, eenmaal door mevrouw M.M.J. de Boer-Harmsen afzonderlijk; gevolgd door een gezamenlijke, als aanvulling te beschouwen, zienswijze.
In de eerste zienswijze brengt mevrouw De Boer naar voren dat de plannen van herontwikkeling van het winkelcentrum dateren van 2002. De opzet ervan was groots en het winkelcentrum zou doorgroeien van 9.000 naar 16.000 m□. Het centrum zou ook de toekomstige wijk Zuidbroek tot haar verzorgingsgebied kunnen rekenen, maar economische ontwikkelingen remmen de bouw of leggen deze volkomen stil in deze wijk.
Binnen korte afstand van het te nieuw te realiseren winkelcentrum zijn vier andere winkelcentra. Ook worden er door de gemeente plannen ontwikkeld voor het gebied rondom het Omnisportcentrum. De grote uitbreiding van Anklaar geeft een overaanbod aan detailhandel. Gezien de torenhoge kosten, is het voor de huidige ondernemer niet haalbaar om zich in het nieuwe centrum te hervestigen.

Binnen de termijn van terinzageligging werd de zienswijze van reclamanten 4 aangevuld met dezelfde tekst als de tekst van de zienswijze van - onder meer - reclamant 7. Voor de samenvatting van de aanvullende zienswijze verwijzen Wij naar de tekst van de samenvatting zoals hierna bij reclamant 7 is weergegeven.

De eerst ingediende zienswijze van reclamanten 4 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Deze zienswijze is gericht tegen de planologische uitgangspunten op basis waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld.
Wij zijn van oordeel dat de genoemde argumenten in de totstandkomingprocedure van het bestemmingsplan naar voren hadden kunnen worden gebracht. Wij hebben in het kader van de beoordeling van het onteigeningsverzoek taak noch bevoegdheid om het bestemmingsplan te beoordelen.
Tijdens de hoorzitting benadrukten reclamanten 4 dat er nog steeds geen definitief plan voor het nieuwe winkelcentrum is en dat het niet duidelijk is wat er precies komt, waar en hoe. Daarover merken Wij op dat in het onteigeningsonderzoek naar voren is gekomen dat de daadwerkelijke bouwplannen zich nog in de ontwerpfase bevinden. Voor het aanwijzen ter onteigening is een definitief bouwplan niet noodzakelijk. Daartoe is het voldoende dat de voorgenomen realisatie niet in strijd is met het bestemmingsplan waarvoor wordt onteigend. Ons is niet gebleken dat de voorgenomen realisatie strijdig is met het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de nader ingediende aanvullende zienswijze verwijzen Wij naar wat Wij overwegen omtrent de zienswijze van reclamant 7, een en ander met uitzondering van wat Wij daar overwegen over het gevoerde minnelijk overleg.

Voor zover reclamanten 4 in de aanvullende zienswijze stellen dat de onderhandelingen met de winkeliers – zij bedoelen daarmee kennelijk ook zichzelf - pas serieus zijn opgepakt nadat de raad op 26 mei 2011 onder druk van de ontwikkelaar heeft ingestemd met een onteigeningsverzoek overwegen Wij het volgende.
Of de ontwikkelaar druk heeft uitgeoefend op de gemeente om een verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening te nemen achten Wij niet relevant. Gebleken is immers dat het onteigeningsverzoek er op is gericht om het bestemmingsplan te realiseren.
Voor zover de zienswijze is gericht tegen het gevoerde minnelijk overleg merken Wij op dat in elk geval uit een brief van de gemeente van 17 december 2010 blijkt dat zij een concreet aanbod tot schadeloosstelling heeft gedaan aan reclamanten 4. Voorts blijkt uit de overgelegde bewijsstukken voldoende dat het aanbod vooralsnog niet leidt tot het door de gemeente gewenste onderhandelingsresultaat.

Alles overziende kunnen de zienswijzen van de reclamanten onder 4 Ons geen aanleiding geven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 5 is eigenares van de percelen kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, de nummers 2214, 2226, 4434, 5068, 6366, 6369 en 6374 (grondplannummers 1, 4, 9, 11, 17, 18 en 20);

Reclamante 5 brengt in haar zienswijze het volgende naar voren:

1. Er is niet voldaan aan het vereiste dat de gemeente een serieuze poging tot minnelijke verwerving moet hebben ondernomen en dat er vóór de datum van het verzoekbesluit sprake moet zijn van een schriftelijk aanbod. De projectontwikkelaar heeft een aanbieding gedaan inzake de aankoop van de onroerende zaken van reclamante en die van de heer F.J. Veeneman. Die aanbieding is gedaan in combinatie met een aanbieding tot verkoop van winkelruimte in het nieuw te bouwen winkelcentrum. Deze aanbieding was onder meer niet aanvaardbaar omdat de aanbieding tot aankoop was gebaseerd op onjuiste huurprijzen en dat de projectontwikkelaar niet bereid was om die huurprijzen aan te passen. De prijs waarvoor de winkelruimte in het nieuw te bouwen winkelcentrum werd aangeboden was niet marktconform. Toen de gemeente begin 2011 de onderhandelingen heeft overgenomen is het aanbod van de projectontwikkelaar korte tijd gestand gedaan. Vervolgens is het aanbod door de gemeente vervallen verklaard. Ondanks herhaald verzoek is de gemeente niet bereid geweest om de eerdere aanbieding van MAB gestand te doen. Vanaf eind 2011 heeft reclamante niet meer van de gemeente vernomen. Vanaf dat moment is er dus geen sprake meer van onderhandelingen. Ten tijde van het aanbod was dus geen sprake van

een aanbod. Daar komt nog bij dat de aanbieding van MAB ook de eigendommen van de heer F.J. Veeneman (privé) betrof;

2. Er is geen sprake van voldoende urgentie die een onteigeningsbesluit kan rechtvaardigen. De gemeente stelt slechts dat in de loop van 2012 met de sloop moet worden begonnen. Onduidelijk is echter in hoeverre de gemeente met de ontwikkelaar zodanige afspraken heeft gemaakt dat daadwerkelijk met deze herontwikkeling een aanvang kan worden gemaakt. Onduidelijk is in hoeverre er sprake is van voldoende financiering. Zowel MAB als de gemeente hebben gesteld dat van de herontwikkeling moet worden afgezien, indien de verwerving van het bestaande winkelcentrum niet binnen de door de ontwikkelaar gestelde kaders kan plaatsvinden. Er is een aannemelijk risico dat de gemeente het gedeelte dat nog niet is verworven tegen hogere prijzen zal moeten verwerven dan waarmee in de projectbegroting rekening is gehouden. Met de eigenaren waarmee wel een overeenkomst kon worden gesloten is een voorbehoud opgenomen dat de herontwikkeling van het winkelcentrum doorgang vindt. De twijfel omtrent het doorgaan van de herontwikkeling wordt gevoed dat de gesprekken over de minnelijke verwerving door de gemeente om onduidelijke redenen niet zijn voortgezet. De in de zakelijke beschrijving genoemde planning zal niet worden gehaald.

De zienswijze van reclamante 5 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.
Ad 1. Voor zover de zienswijze is gericht tegen het feit dat er een ongesplitste aanbieding tot minnelijke verwerving is gedaan inzake de aankoop van de onroerende zaken van reclamante 5 en die van de heer F.J. Veeneman overwegen Wij:

- dat in de hoorzitting namens reclamante 5 als ook de heer F.J. Veeneman, tevens zijnde reclamant 6, is bevestigd dat de heer F.J. Veeneman de bestuurder/wettelijk vertegenwoordiger is van reclamante 5;
- dat uit de overgelegde stukken voldoende blijkt dat de belangen van zowel reclamante 5 als die van de heer F.J. Veeneman, naar de gemeente toe als zijnde een eenheid is vertegenwoordigd. ;
- dat in elk geval op 22 december 2010 een schriftelijk aanbod is gedaan op naam gesteld van "Veeneman Beheer B.V. / de heer F.J. Veeneman;
- dat dit aanbod is uitgesplitst per onroerende zaak met uitzondering van het aanbieden van een surplus;
- dat in de hoorzitting van de kant van de gemeente is gesteld dat niet kan worden herleid welk deel van het surplus behoort te worden toebedeeld aan Veeneman Beheer B.V. c.q. aan de heer F.J. Veeneman;
- dat een eventuele surplus als zodanig naar Ons oordeel in het algemeen wordt aangeboden om een belanghebbende te doen bewegen het aanbod te accepteren en dat het surplus als zodanig geen deel uitmaakt van het aangeboden bedrag van de schadeloosstelling.

Gelet op het voorgaande zijn Wij van oordeel dat het aanbod van 22 december 2010 als een splitsbaar concreet aanbod voor de thans in de onteigening betrokken onroerende zaken van reclamante 5 dient te worden beschouwd. Hoewel tijdens de hoorzitting door de gemeente is bevestigd dat het aanbod van 22 december 2010 is gebaseerd op een foutieve taxatie zijn Wij van oordeel dat

deze bevestiging niet ter zake doet voor het bepalen van de onteigeningsnoodzaak. Een en ander geeft weliswaar de oorzaak – c.q. één van de oorzaken – aan waarom het aanbod ondanks de surplus, mogelijk niet zal zijn geaccepteerd; een en ander neemt niet weg dat er een concreet aanbod is gedaan dat is gericht op het schadeloosstellen van onder meer reclamante 5. Uit de overgelegde stukken blijkt dat partijen op het moment van het nemen van het verzoekbesluit door de raad – en ook nu - nog niet waren (c.q. zijn) uitonderhandeld. Het erkennen door de gemeente dat de taxatie, waarop het aanbod van 22 oktober 2010 is gebaseerd, te laag is, betreft voortschrijdend inzicht en is eveneens niet relevant voor het bepalen van de onteigeningsnoodzaak. Uit de overgelegde stukken blijkt dat de gemeente bereid is tot bijstelling van haar eerder ingenomen standpunt ten aanzien van de hoogte van de volgens haar te vergoeden onteigeningsschade. De gemeente geeft daarin slechts blijk van een streven naar zorgvuldig minnelijk overleg. Voor het bepalen van de mate van onteigeningsnoodzaak is de stand van zaken op het moment van het verzoekbesluit van belang. Voortschrijdende onderhandelingen hebben in beginsel slechts invloed op de vaststelling door Ons van onteigeningsnoodzaak indien de onderhandelingen leiden tot een positief verwervingsresultaat en het gemeentebestuur heeft aangegeven dat onteigening niet meer nodig is, bijvoorbeeld omdat de feitelijke en juridische levering inmiddels heeft plaatsgevonden.

Ad 2.
De genoemde argumenten gaan over mogelijke – onder meer financiële – omstandigheden, dat een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan uitgezette koers onverhoopt anders zal lopen en mogelijk kan leiden tot langdurig uitstel of zelfs afstel van de realisatie van het plan. Over die omstandigheden voert de gemeente, voor zover dat mogelijk is, de regie. Bij haar rust ook de verantwoordelijkheid en het risico voor een tijdige realisatie. De afweging van de financiële uitvoerbaarheid is een aspect dat thuishoort in de procedure rondom de totstandkoming van het bestemmingsplan. Voorts verwijzen Wij wat Wij hieromtrent overwegen omtrent de zienswijze van de reclamant 7.

Alles overziende kan de zienswijze van de reclamante onder 5 Ons geen aanleiding geven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 6 is eigenaar van het perceel kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 4432 (grondplannummer 7).

Reclamant 6 verwijst naar de zienswijze van reclamante 5. De inhoud ervan kan als herhaald en ingelast worden beschouwd.
Voorts brengt hij in zijn zienswijze naar voren dat zowel verzoeker als de ontwikkelaar niet (separaat) met hem hebben onderhandeld. Ook is aan hem nimmer een aanbod gedaan met betrekking tot de verwerving van zijn perceel. Aldus kan niet worden gesteld dat de gemeente aan de voorwaarde heeft voldaan dat zij serieuze pogingen moet hebben ondernomen om tot minnelijke verwerving te komen en ook niet aan de voorwaarde dat ten tijde van het verzoekbesluit sprake dient te zijn van een schriftelijk aanbod.

De zienswijze van reclamant 6 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.
Voor wat betreft deze en de als herhaalde en ingelaste zienswijze verwijzen Wij naar onze overwegingen zoals bij reclamante 5.

Alles overziende kan de zienswijze van de reclamant onder 6 Ons geen aanleiding geven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 7 is huurder van het perceel kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 3905 (grondplannummer 5).

Reclamant 7 brengt in zijn zienswijze het volgende naar voren:
1. de urgentie om het vastgoed te verwerven is vervallen. De gemeente Apeldoorn heeft de plannen om de wijk Zuidbroek te ontwikkelen nagenoeg volledig gestaakt en zal deze de komende 20-30 jaar niet oppakken; althans niet in de omvang die er bestond ten tijde van de start van de planvorming in 2008;
2. De actuele status van de gemeente Apeldoorn, met name de portefeuille Grondzaken, doet het ergste vermoeden met betrekking tot de financiële stabiliteit: de tekorten lopen steeds verder op;
3. De verwachting is dat als gevolg van de komende vergrijzinggolf in Apeldoorn en omstreken de woningmarkt nog verder in het slop zal geraken, direct daaraan gekoppeld het overbewinkelingniveau: er komen veel te veel winkels die voor leegstand zullen worden gebouwd;
4. Door de onteigening komen bestaande winkeliers in de problemen vanwege de huisvesting van het tijdelijke winkelcentrum. Er zal een groot deel van de omzet (tijdelijk) gaan wegvallen;
5. De onderhandelingen met de diverse winkeliers zijn pas serieus opgepakt nadat de raad op 26 mei 2011 onder druk van de ontwikkelaar besloot tot het indienen van een onteigeningsverzoek;
6. Reclamant vraagt welke belangen er spelen. Hij memoreert dat de voormalige portefeuillehouder grondzaken en later het voltallige college over de gang van zaken bij Grondzaken is gevallen. Hij meent dat er in crisistijd wel andere zaken ter hand te nemen zijn dan het aan de kant drukken van hardwerkende ondernemers;
7. Reclamant voorziet een absolute verslechtering van de positie van de MKB-ondernemers;
8. Reclamant trekt de economische uitgangspunten voor het in de markt zetten van het nieuwe vastgoed. Er wordt een gefixeerde huurwaarde van € 300,-- m² exclusief BTW en servicekosten en in cascostaat, gehanteerd. Er bestaat een enorm risico op afbreuk van deze waarde.

De zienswijze van reclamant 7 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1, 2, 3, 6 en 8.
Het huidige winkelcentrum ligt in de naoorlogse aangeduide - woonwijk Zevenhuizen. De ontwikkeling van de aangrenzende uitbreidingslocatie Zuidbroek heeft de gemeente verbonden met de vernieuwing van de wijk

Zevenhuizen. Zuidbroek en Zevenhuizen zullen in de toekomst één stadsdeel vormen met één stadsdeelhart, Anklaar.
Er is volgens verzoeker bewust voor gekozen om geen nieuw winkelcentrum in de wijk Zuidbroek te bouwen maar om op de plaats van het bestaande winkelcentrum één nieuw – tweemaal zo groot - winkelcentrum te realiseren.
Voor wat betreft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan merken Wij op dat dit een aspect is dat thans niet aan de orde is omdat deze in de totstandkomingprocedure van het plan naar voren kon worden gebracht.

Voor zover de bedenkingen van reclamant 7 zien op het ontbreken van urgentie vanwege gewijzigde behoeften als gevolg van de financieel-economische crisis overwegen Wij dat -wat er overigens ook van zij- er in ieder geval sprake is van een voorgenomen planuitvoering binnen de gemeenlijk te hanteren termijn van vijf jaar na de datum van dit besluit. Wat betreft de effecten van de financieel-economische crisis, overwegen Wij dat het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om bedoelde effecten af te wegen tegen die welke het temporiseren of opschorten van de planontwikkeling met zich zou brengen.

Voor zover de zienswijze is gericht tegen het feit dat de ontwikkelaar pas zal starten met de bouw als 70% van de winkels en woningen verkocht of verhuurd is, is naar Ons oordeel geen argument om de voor de realisatie benodigde onroerende zaken vooralsnog niet ter onteigening aan te wijzen, zolang het omschreven doel van 70% niet is bereikt. Een dergelijke voorwaarde is gebruikelijk in realisatieovereenkomsten tussen gemeenten en ontwikkelaars.
Voor de beoordeling van de urgentie is slechts van belang dat de activiteiten van de gemeente erop zijn gericht dat het winkelcentrum binnen vijf jaar na de onteigening zal zijn gerealiseerd.

Tijdens de hoorzitting werd door de adviseur van reclamant de stelling benadrukt dat er geen sprake is van nut en noodzaak van de voorgenomen onteigening door verslag te doen van een gesprek dat hij op 13 april 2012 heeft gehad met de directie van de MAB. Hem werd onomwonden verteld dat het nog helemaal niet zeker is dat het project door gaat. Reclamant heeft aan de uitnodiging om deze bewering nader te onderbouwen geen gevolg gegeven.
Van de zijde van de ontwikkelaar werd deze mededeling overigens ontkend.

Ad 4 en 7.
Voor zover de zienswijze is gericht tegen mogelijk tijdelijk omzetverlies in het tijdelijk winkelcentrum, onthouden Wij Ons van een oordeel. Het door reclamant 7 verwachte omzetverlies maakt deel uit van een mogelijke onteigeningsschade bij reconstructie van zijn bedrijf.

Ad 5.
Voor zover reclamant 7 stelt dat de onderhandelingen met de winkeliers – hij bedoelt daarmee kennelijk ook zichzelf - pas serieus zijn opgepakt nadat de raad op 26 mei 2011 onder druk van de ontwikkelaar heeft ingestemd met een onteigeningsverzoek overwegen Wij hetzelfde als Wij hierover overwegen bij reclamanten 2. Verschil is echter dat met de eigenaar van de door reclamant 7 gehuurde onroerende zaak niet op 19 april 2010, maar medio februari 2009 een koopovereenkomst is gesloten.-

De zienswijze van reclamant 7 geeft Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening voor wat betreft het perceel Apeldoorn, sectie Z, nummer 3905 (grondplannummer 5), af te wijzen.

Reclamant 8 is huurder van de onroerende zaak kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 5907 A2 (deze kadastrale aanduiding valt onder grondplannummer 14).

De zienswijze van reclamant 8 is gelijk aan die van reclamant 7.
Wat Wij overwegen omtrent de zienswijze van reclamant 7 is eveneens van toepassing op de zienswijze van reclamant 8. Verschil is echter dat met de eigenaren van de door reclamant 8 gehuurde onroerende zaak op een andere datum, namelijk 7 augustus 2009 een koopovereenkomst is gesloten.

De zienswijze van reclamant 8 geeft Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening voor wat betreft het perceel Apeldoorn, sectie Z, nummer 5907 A2 (vallend onder grondplannummer 14), af te wijzen.

Reclamanten 9 zijn gezamenlijk eigenaar van de onroerende zaak kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 4070 (grondplannummer 6);

De zienswijze van reclamanten 9 is gelijk aan die van reclamant 7.
Wat Wij overwegen omtrent de zienswijze van reclamant 7 is eveneens van toepassing op de zienswijze van reclamanten 9 met uitzondering van wat Wij daar overwegen omtrent het gevoerde minnelijk overleg.

Voor zover de zienswijzen zijn gericht tegen het gevoerde minnelijk overleg merken Wij op dat in elk geval uit een brief van de gemeente van 9 maart 2011 blijkt dat zij een concreet aanbod tot schadeloosstelling heeft gedaan aan reclamanten 9. Voorts blijkt uit de overgelegde bewijsstukken voldoende dat het aanbod vooralsnog niet leidt tot het door de gemeente gewenste onderhandelingsresultaat.

Alles overziende kan de zienswijze van reclamanten onder 9 Ons geen aanleiding geven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 10 zijn gezamenlijk huurder van het perceel kadastraal bekend Apeldoorn, sectie Z, nummer 4070 (grondplannummer 6);

De zienswijze van reclamanten 10 zijn gelijk aan die van reclamant 7.
Wat Wij overwegen omtrent de zienswijze van reclamant 7 is eveneens van toepassing op de zienswijze van reclamanten 10 met uitzondering van wat Wij daar overwegen omtrent het gevoerde minnelijk overleg.

Voor zover de zienswijzen zijn gericht tegen het gevoerde minnelijk overleg merken Wij op dat met de eigenaar van de door reclamanten 10 gehuurde te onteigenen onroerende zaak nog geen overeenstemming is bereikt. Wij zijn van oordeel dat in een dergelijke situatie het voor de vaststelling van

onteigeningsnoodzaak in beginsel de onderhandelingen met de eigenaar ter beoordeling staan. Onderhandelingen met aan de zaak verbonden persoonlijk gerechtigden kunnen daartoe van belang zijn indien de onteigenaar zelf eigenaar is van de onroerende zaak. Dat is hier niet het geval.
In de gerechtelijke fase van de onteigening heeft de huurder de mogelijkheid om zich bij de rechter te voegen en de door hem te lijden schade te claimen.
Uit de overgelegde stukken blijkt ook dat de projectontwikkelaar – voorafgaand aan het verzoekbesluit – aan reclamanten tenminste de mogelijkheid heeft geboden om in het nieuwe winkelcentrum terug te keren.

Alles overziende kan de zienswijze van reclamanten 10 Ons geen aanleiding geven om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

De gemeente heeft verzuimd een overzicht van het gevoerde minnelijk overleg met bewijsstukken over te leggen betreffende het minnelijk overleg omtrent de verwerving van de percelen Apeldoorn, sectie Z, de nummers 2215 en 6365. Aangezien het verzuim tot gevolg heeft dat niet is voldaan aan artikel 79, aanhef en onder 4º, van de onteigeningswet, kunnen genoemde onroerende zaken door Ons niet ter onteigening worden aangewezen.

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de overige in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken voor de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist.
Ons is overigens niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Apeldoorn de vrije eigendom van de in de onteigening begrepen onroerende zaken verkrijgt.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van de gemeente Apeldoorn tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 14 augustus 2012, nr. RWSCD BJV 2012/1260, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed;
Gelezen het besluit van de raad van Apeldoorn van 26 mei 2011, kenmerk 2011.024465;
Gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van Apeldoorn van 10 juni 2012, kenmerk 2011.034950;
De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van ..... 2012 no. ...../IV;

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van …… 2012, nr. RWSCD BJV 2012/....., Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Zevenhuizen Stadsdeelhart Anklaar" van de gemeente Apeldoorn, ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Apeldoorn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst ter inzage hebben gelegen en voor zover die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden gezonden.

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,