

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Doetinchem krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Slingeland Ziekenhuis Doetinchem).

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 Doetinchem (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 31 januari 2019, nummer 1186655, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Slingeland Ziekenhuis Doetinchem. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Ziekenhuis – 2017.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem hebben bij brief van 28 februari 2019, kenmerk 1186142 / 1427016 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Namens burgemeester en wethouders van Doetinchem zijn de onteigeningsstukken bij brieven van 22 mei 2019, kenmerk 30402155-02/B01/epe, 21 augustus 2019, kenmerk 30402155-02/B02/ast, 1 oktober 2019, kenmerk 1258245/1492226 en 11 november 2019, kenmerk 1269733/1492226, aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Ziekenhuis - 2017, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 27 september 2018 gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem en is vanaf 29 mei 2019 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Maatschappelijk en Natuur en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologische verwachting 2, Waarde – Archeologische verwachting 3 en Waarde – Archeologische verwachting 4 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 5 december 2019 tot en

met 15 januari 2020 in de gemeente Doetinchem en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Doetinchem van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 4 december 2019 openbaar kennis gegeven in het Doetinchems Vizioer.

De Minister voor Milieu en Wonen (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 4 december 2019, nr. 64967.

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 op de te onteigenen onroerende zaken in de realisatie van een ziekenhuis van maximaal 45.000 m² bruto vloeroppervlakte waarvan maximaal 40.000 m² beschikbaar zal zijn voor de ziekenhuisfunctie en maximaal 5.000 m² voor de huisvesting van zorggerelateerde functies en direct aan het ziekenhuis gerelateerde retailfuncties. Ook worden parkeervoorzieningen, waaronder een parkeergarage voor circa 800 auto's, een entree, een natuurpark en een landschapspark voor het ziekenhuis gerealiseerd.

De woonfunctie van de woonboerderij, een gemeentelijk monument gelegen aan de Kemnaderallee 5/5a, is komen te vervallen. De huidige bestemming is 'Maatschappelijk'. De twee desbetreffende woningen en het bijgebouw krijgen een aan het ziekenhuis gerelateerde functie.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan, het exploitatieplan, het 'voorlopig ontwerp / landschapsonwerp nieuwbouw Slingeland' en het 'Interieur masterplan Slingeland', het 'Ontwikkelpun natuurbestemming', en een memo van 24 september 2019, kenmerk NB/ptg/PS/ml/U2019.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog 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 Doetinchem tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de start van de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden in 2020 zal plaatsvinden. De planning is erop gericht om het project in 2023 af te ronden. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door de heer E.A.H. Hillebrand, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 21, 22 en 23, verder te noemen: reclamant.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamant in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 28 januari 2020 te Doetinchem geplande hoorzitting.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben hetgeen reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamant

1.1

Van de kant van de gemeente Doetinchem is er geen of onvoldoende overleg geweest om een onteigeningsprocedure te gaan starten. De gemeente heeft namelijk geen concreet financieel bod gedaan ter vergoeding van het verlies van de benodigde onroerende zaken en de overige daaruit voortvloeiende schaden. Er is één aanbod geweest bestaande uit de keuze voor vergoeding van de grondprijs in geld of een schadeloosstelling op basis van herinvestering. Het is reclamant niet duidelijk wat dit inhoudt. Reclamant heeft de gemeente gevraagd om de grondprijs en de schadeloosstelling in geld afzonderlijk te benoemen. Dit is nog niet gebeurd. Volgens de procedureplanning zou er nog een herhaalde aanbieding worden gedaan voordat men met de uitwerking van het onteigeningsplan zou beginnen. Ook dit is niet gebeurd.

Ad 1.1

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

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.

In het bijzonder merken Wij op dat uit de door verzoeker overgelegde stukken blijkt dat aanvankelijk het Slingeland Ziekenhuis heeft getracht om de thans in de onteigening betrokken gronden aan te kopen. Aangezien het Slingeland Ziekenhuis hierin niet slaagde deelde verzoeker aan reclamant per brief van 26 juni 2018 mee dat de benodigde gronden voor de bouw van het nieuwe ziekenhuis tijdig dienen te worden verworven, dat de gemeente de aankooponderhandelingen overneemt en dat zal worden gestart met de voorbereiding van een onteigeningsprocedure.

Uit de overgelegde stukken volgt dat de adviseur van verzoeker op 23 augustus 2018 de (inmiddels voormalige) adviseur van reclamant heeft gesproken over de verwerving van de thans in de onteigening betrokken onroerende zaken. Op 30 oktober 2018 deed verzoeker aan reclamant een aanbod tot schadeloosstelling voor deze gronden. Voorafgaand aan dit aanbod heeft derhalve minnelijk overleg plaatsgehad.

Het aanbod was gebaseerd op basis van herinvestering, ofwel de gemeente gaat er vanuit dat reclamant zal trachten de schadeloosstelling te gebruiken voor de aankoop van andere landbouwgrond. Reclamant stelt in zijn zienswijze dat hij het aanbod onduidelijk vindt en dat hij de gemeente zou hebben gevraagd om de grondprijs en de schadeloosstelling afzonderlijk te benoemen. Echter uit de door verzoeker overgelegde bewijsstukken, noch uit de door reclamant met zijn zienswijze meegestuurde bijlagen, is Ons gebleken dat hij deze vraag heeft gesteld. Uit de overgelegde stukken blijkt wel dat reclamant op 11 november 2018 een voorwaarde heeft gesteld met betrekking tot de vergoeding van deskundigenkosten. Gelet op de strekking ervan kan de voorwaarde eveneens als vraag worden beschouwd. Verzoeker heeft de gestelde voorwaarde c.q. vraag echter beantwoord op 19 november 2018. In het met de bewijsstukken overgelegde logboek staat vermeld dat de voormalige adviseur van reclamant op 20 november 2018 heeft aangegeven dat reclamant eerst wil wachten totdat het bestemmingsplan onherroepelijk zou zijn. Met 'wachten' werd kennelijk bedoeld op het voeren van minnelijk overleg.

Eén van de met de zienswijze meegestuurde bijlagen betreft een door verzoeker opgestelde procedureplanning. In het onteigeningsonderzoek is naar voren gekomen dat deze planning deel uitmaakt van toelichtende informatie over de onteigeningsprocedure die aan reclamant op 11 juli 2018 door verzoeker werd toegestuurd. Deze informatie werd ook verstrekt aan de deelnemers van de door verzoeker op 2 juli 2018 gehouden informatiebijeenkomst voor de eigenaren van de te verwerven onroerende zaken. In tegenstelling tot de bewering van reclamant dat verzoeker geen herhaald aanbod zou hebben gedaan, is Ons echter gebleken dat het aanbod van 30 oktober 2018 is herhaald op 12 december 2018.

Het bovengestelde in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat de verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen.

Hoewel reclamant in zijn zienswijze niet rechtstreeks stelt dat verzoeker een te laag aanbod tot schadeloosstelling zou hebben gedaan, stelt hij dit indirect. Enerzijds stelt hij immers dat er één aanbod is geweest, anderzijds stelt hij dat er geen concreet financieel aanbod is gedaan ter vergoeding van het verlies van de benodigde onroerende zaken en de overige daaruit voortvloeiende schaden. Dit impliceert naar Ons oordeel dat de zienswijze ten dele is gericht tegen de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling. In dit verband merken Wij in het algemeen op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

In het bijzonder merken Wij op dat uit de door verzoeker overgelegde bewijsstukken blijkt dat deze na de start van de administratieve onteigeningsprocedure heeft getracht het overleg met reclamant voort te zetten. Op 18 juni 2019 is namens verzoeker aan reclamant meegedeeld dat het bestemmingsplan inmiddels onherroepelijk was geworden. Tevens werd hem gevraagd of hij thans bereid was tot nader (vervolg)overleg met de gemeente. Ondanks een aantal daarna ondernomen pogingen door de adviseur van verzoeker – onder meer per e-mail van 7 oktober en 22 november 2019 – zijn partijen er echter nog niet in geslaagd om tot feitelijke onderhandeling over te kunnen gaan. Van de kant van reclamant werd op 24 oktober 2019 aangegeven dat de gemeente eerst haar bieding zal moeten bijstellen. Deze mededeling impliceert een afwijzing van het op 12 december 2018 herhaalde aanbod.

Uit het voorgaande blijkt naar Ons oordeel dat aannemelijk is dat verzoeker er vooralsnog niet in zal slagen om de van reclamant te verwerven onroerende zaken minnelijk te verwerven. Wij merken op dat voortgezet minnelijk overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 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 Doetinchem 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 Doetinchem tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister voor Milieu en Wonen van 16 maart 2020, nr. RWS-2020/11118, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Doetinchem van 31 januari 2019, nummer 1186655;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Doetinchem van 28 februari 2019, kenmerk 1186142 / 1427016;
gelezen de brieven namens burgemeester en wethouders van Doetinchem van 22 mei 2019, kenmerk 30402155-02/B01/epe, 21 augustus 2019, kenmerk 30402155-02/B02/ast, 1 oktober 2019, kenmerk 1258245/1492226 en 11 november 2019, kenmerk 1269733/1492226;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze Minister voor Milieu en Wonen van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Ziekenhuis – 2017 van de gemeente Doetinchem ten name van de gemeente Doetinchem ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Doetinchem en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Optioneel: standaard publicatie

Onze Minister voor Milieu en Wonen 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.

of

Optioneel: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

Onze Minister voor Milieu en Wonen is belast met de uitvoering van dit besluit dat ingevolge artikel 26 van de Wet op de Raad van State met het aan de Afdeling advisering van de Raad van State voorgelegde ontwerpbesluit, het voornoemd advies en het nader rapport in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN,