

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

Besluit van

houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Oosterhout krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Contreie)

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

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De raad van de gemeente Oosterhout verzoekt Ons bij besluit van 28 februari 2012, nummer BI.0120011, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening.

Bij brief van 16 mei 2012, kenmerk 204447, hebben burgemeester en wethouders van Oosterhout het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan De Contreie, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 19 januari 2010 vastgesteld door de raad van Oosterhout en sinds 1 december 2010 onherroepelijk. Het verzoek is mede gebaseerd op het uitwerkingsplan De Contreie, uitwerkingsplan I, verder te noemen: het uitwerkingsplan. Het uitwerkingsplan is op 24 oktober 2011 door burgemeester en wethouders van Oosterhout vastgesteld en is sinds 23 december 2011 onherroepelijk.

Aan de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken zijn de bestemmingen Bedrijf 2, Bos, Groen, Natuur, Sport, Tuin, Verkeer, Woongebied en Woongebied-Uit te werken bestemming-1 toegekend. In het uitwerkingsplan is deze laatste bestemming uitgewerkt in de bestemmingen Wonen en Tuin.

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, met ingang van 14 maart 2013 tot en met 24 april 2013 in de gemeente Oosterhout en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Oosterhout van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan, op 13 maart 2013 openbaar kennis gegeven in het Weekblad Oosterhout. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerpbesluit openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 13 maart 2013, nr. 6211.

Verder is overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging het ontwerpbesluit toegezonden aan belanghebbenden, waaronder begrepen de verzoeker om onteigening. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid van het schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen over het ontwerpbesluit.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de inrichting van de woonwijk De Contreie, onderdeel van het woongebied Vrachelen, gelegen aan de westzijde van Oosterhout. Met de inrichting van dit woongebied is in de negentiger jaren een begin gemaakt. Om de realisering gefaseerd te doen verlopen, is het woongebied verdeeld in vijf deelgebieden, waarvan de eerste drie gebieden al zijn gerealiseerd. De thans nog in te richten deelgebieden Vrachelen 4 en Vrachelen 5 liggen ten westen van de Westlandweg en de Burgemeester Huijbregts-Schiedonlaan en ten noorden van het Markkanaal. Deze twee laatste fasen van Vrachelen worden vanaf 6 november 2008 gezamenlijk De Contreie genoemd. Door toevoeging van 820 woningen aan de woningvoorraad voorziet De Contreie in de toekomstige woningbehoefte van de gemeente Oosterhout. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van ongeveer 53.25.72 ha. Door uitvoering te geven aan het bestemmingsplan wordt het woongebied Vrachelen stedenbouwkundig afgerond.

Het bestemmingsplan sluit aan op de Structuurvisie Oosterhout, de Structuurvisie Vrachelen, de Nota van Uitgangspunten en het Structuurplan Vrachelen 4/5, en bevat drie ontwikkelingen.

1. De realisering van een nieuw woongebied, met inbegrip van een multifunctionele accommodatie (MFA) met daarin onder andere een school en sportvoorzieningen, groen- en infrastructuur.
2. De realisering van een nieuw compensatiebos en de ecologische verbindingszone (EVZ);
3. De realisering van een nieuwe sportvoorziening aan de noordzijde van het plangebied.

Om het gebied in overeenstemming met het bestemmingsplan te kunnen inrichten, is het nodig dat de gemeente Oosterhout de vrije eigendom verkrijgt over (gedeelten van) alle in de onteigening begrepen onroerende zaken.

In de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding(en).

Met de eigenaren van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken is door de gemeente overleg gevoerd om deze minnelijk in eigendom te verkrijgen. Nu het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de onroerende zaken, heeft de raad van Oosterhout kunnen besluiten tot zijn onteigeningsverzoek, om aldus de tijdige verwezenlijking (van gedeelten) van het bestemmingsplan zeker te stellen. Uit de zakelijke beschrijving blijkt, dat met de voorbereidende werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan – het bouwrijp maken – reeds in 2012 is gestart. De in de onteigening opgenomen gronden (grondplannummers 1, 2 en 3) worden volgens de geplande fasering bouwrijp gemaakt ten behoeve van woningen in 2015. Andere werkzaamheden (sloop, riolering, bouwwegen) worden eerder uitgevoerd dan 2015. Ter plaatse van de in de onteigening opgenomen gronden, gelegen in de EVZ zone, (grondplannummer 6) wordt ten behoeve van de nieuwe inrichting een permanente landbouwweg aangelegd. De aanleg hiervan staat gepland in 2014. Daarmee wordt voldaan aan het voor de beoordeling van de urgentie van de verzochte onteigening door Ons gehanteerde maximale tijdvak van vijf jaar na datum van dit besluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn waarin het ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover bij Ons schriftelijke zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1) Q.C.A. Kuijpers te Den Hout en R. Kuijpers V.O.F. te Den Hout, verder te noemen: reclamanten 1. Van reclamanten 1 is de heer Q.C.A. Kuijpers eigenaar van de mede in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken, kadastraal bekend Oosterhout, sectie U 828 en 829 (grondplannummers 2 en 3).
- 2) De erven van D.E.P. Huijgens en E.D.P. Huijgens te Den Hout, verder te noemen: reclamanten 2. Reclamanten 2 zijn krachtens vererving gerechtigd in de eigendom van de mede in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak, kadastraal bekend Oosterhout, sectie Q, nr. 1291 (grondplannummer 1).
- 3) P.J.M. van den Noort te Dongen, verder te noemen: reclamant 3. Reclamant 3 is eigenaar van de gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak, kadastraal bekend Oosterhout, sectie U, nr. 198 (grondplannummer 6).

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Degenen die tijdig een zienswijze over het ontwerp koninklijk besluit naar voren hebben gebracht en daarbij te kennen hebben gegeven gehoord te willen worden, zijn in de gelegenheid gesteld om over de zienswijze te worden gehoord. Daartoe is op 14 mei 2013 in de gemeente Oosterhout een hoorzitting gehouden. Reclamanten 1 en 2 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Reclamanten 1 voeren in hun zienswijze het volgende aan.

- 1) Reclamanten betogen dat de gemeente zich onvoldoende heeft ingespannen om de percelen minnelijk te verkrijgen. Op de te onteigenen percelen is R. Kuipers V.O.F. gevestigd, die is gespecialiseerd in loonwerk, grondverzet, verhuur van

graafmachines en verhuur van stallingruimte voor caravans. Reclamanten dienen naar hun mening ter vervanging een andere bedrijfslocatie aangeboden te krijgen elders in de gemeente, die gelijk is in omvang, faciliteiten en gebruiksmogelijkheden. Tot op heden is een daartoe strekkend aanbod niet gedaan. Reclamanten 1 hebben diverse vervangende bedrijfslocaties aangedragen, maar op geen enkel voorstel van reclamanten 1 is door de gemeente serieus gereageerd. Verder menen reclamanten 1 dat zij naast vermogensschade tevens recht hebben op inkomensschade en bijkomende schade.

- 2) Reclamanten 1 voeren aan dat de onteigening van de percelen prematuur is en derhalve op dit moment niet noodzakelijk. De bestemming van de percelen is 'Groen'. De percelen met grondplannummers 1, 2 en 3 zullen volgens de geplande fasering bouwrijp worden gemaakt ten behoeve van woningen in 2015. Op de percelen met grondplannummers 2 en 3, eigendom van de heer Q.C.A. Kuijpers, zijn evenwel geen woningen voorzien. Derhalve kan niet worden gesteld dat binnen een termijn van vijf jaar tot ontwikkeling van de groenvoorziening zal worden gekomen. Verder betogen reclamanten 1 dat het woonrijp maken volgens het exploitatieplan is voorzien in de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2023. Dat laatste moment is pas over tien jaar en derhalve ruim buiten de periode die de Kroon aanhoudt bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een voldoende noodzaak en urgentie bij de ontwikkeling die de gemeente voorstaat. Woonrijp maken is derhalve de sluitpost van de ontwikkeling en zeker een onderdeel als openbaar groen zal pas worden ontwikkeld als de woningen kunnen worden uitgegeven.

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

Ad 1) Met betrekking tot het door de verzoeker om onteigening met reclamanten 1 gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij allereerst dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij 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 één van de eisen waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterst middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is gekomen. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór de datum van het verzoek tot aanwijzing ter onteigening met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving een begin is gemaakt en dat op het moment van het verzoekbesluit voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kunnen Wij tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. Daarbij kan worden opgemerkt dat de onteigeningswet niet verplicht tot het geven van compensatie anders dan in de vorm van een financiële schadeloosstelling, zoals vervangende gronden. Een oplossing in die laatste vorm kan echter wel aan de orde komen in het te voeren minnelijk overleg.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het onderzoek is gebleken dat de verzoeker om onteigening vanaf 13 oktober 2008 met reclamanten 1 in gesprek is over de verwerving van de benodigde onroerende zaken. Daarbij is tevens

gesproken over mogelijke ruiling van gronden, waarbij zowel door de verzoeker, als door reclamanten 1 verscheidene ruilobjecten zijn voorgesteld. De verzoeker heeft de door reclamanten 1 voorgestelde ruilobjecten onderzocht, maar deze bleken niet haalbaar te zijn. Zo wensten reclamanten 1 nieuwvestiging op een bepaalde locatie, waar dat niet mogelijk was. Eén van de andere opties voor reclamanten 1 was een agrarische bouwkaavel en een woon-bedrijfsobject in het buitengebied, waarbij zij vrij uitzicht zouden behouden. Ook dit bleek niet mogelijk te zijn. Bij brief van 14 december 2010 heeft de verzoeker reclamanten 1 een aanbod tot schadeloosstelling gedaan. Bij brief van 5 januari 2012 heeft de verzoeker het aanbod van 14 december 2010 herhaald. Daarnaast heeft de verzoeker in deze brief, naar aanleiding van het verzoek van reclamanten 1 daartoe, een vervangende kavel aangeboden. Eén en ander heeft echter nog niet tot overeenstemming geleid. Voorts overwegen Wij dat de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure Ons niet ter beoordeling staat, aangezien de bepaling van de volledige schadeloosstelling ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Gelet op bovenstaande zijn Wij van oordeel dat de verzoeker om onteigening ten opzichte van reclamanten 1 voldoende, doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Daarbij was het op het moment van het verzoekbesluit van 28 februari 2012 voldoende aannemelijk dat de onderhandelingen met reclamanten 1 voorlopig niet tot minnelijke eigendomsoverdracht zouden leiden. In dat licht heeft de raad van de gemeente Oosterhout dan ook kunnen besluiten om over te gaan tot het indienen van het verzoek om onteigening, teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan te verzekeren. Wij merken hierbij op, dat verzoeker het aanbod van 5 januari 2012 na het verzoekbesluit bij brief van 19 april 2012 nogmaals onder de aandacht van reclamanten 1 heeft gebracht. Het overleg tussen partijen dient te worden voortgezet. Dit overleg, dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

Ad 2) Met betrekking tot het gestelde over de urgentie van de onteigening overwegen Wij dat aan het urgentievereiste in het algemeen is voldaan, indien de verzoeker om onteigening binnen vijf jaar na de datum van het besluit tot aanwijzing ter onteigening, een begin maakt met de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden waarvoor onteigend is. In dit verband wijzen Wij erop, dat Wij in het ontwerpbesluit hebben opgemerkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken met de grondplannummers 1, 2 en 3 volgens de geplande fasering in 2015 bouwrijp worden gemaakt ten behoeve van woningen. Reclamanten 1 hebben in hun zienswijze naar voren gebracht dat het woonrijp maken volgens het exploitatieplan is voorzien in de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2023. Dit exploitatieplan behoort evenwel bij bestemmingsplan De Contreie, herziening I (2012), vastgesteld op 22 januari 2013. Dit bestemmingsplan geldt echter niet voor de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken. Daarvoor geldt bestemmingsplan De Contreie en het bijbehorende exploitatieplan, vastgesteld op 19 januari 2010. Ingevolge laatstgenoemd exploitatieplan dient het woonrijp maken van de in het onteigeningsplan begrepen gronden uiterlijk 2019 gereed te zijn. De verzoeker heeft tijdens de hoorzitting naar voren gebracht dat het hele woongebied integraal moet worden ontwikkeld, zodat het wonen en de groenvoorzieningen zoveel mogelijk gelijktijdig worden gerealiseerd. De groenvoorzieningen kunnen dan een impuls geven aan de verkoop van de woningen. Het

deelgebied 6 (De Hoogte), waarin de in het onteigeningsplan begrepen gronden met de grondplannummers 2 en 3 zijn gelegen, is volgens mededeling van de verzoeker inmiddels volledig bouwrijp gemaakt. Naar verwachting zijn medio 2014 70 woningen gereed. Een gedeelte van deelgebied De Hoogte, zal in de tweede helft van 2014 woonrijp gemaakt worden. Verder heeft de verzoeker tijdens de hoorzitting medegedeeld dat op de gronden met een groenbestemming zo snel mogelijk, na de sloop van de opstallen, begonnen zal worden met de aanplant van bomen voor het groene aanzicht. Er zal nog geen sprake zijn van volledige realisatie van de openbare groenvoorziening om schade daaraan tijdens de bouw te voorkomen.

Gelet op het vorenstaande achten Wij het voldoende aannemelijk dat de verzoeker in ieder geval binnen de hiervoor genoemde termijn van vijf jaar een begin zal maken met de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden waarvoor onteigening noodzakelijk is.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamanten 1 Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamanten 2 voeren in hun zienswijze het volgende aan.

- 1) Reclamanten 2 stellen dat voor een groot deel van het perceel met de bestemming Woongebied-Uit te werken bestemming-1 (noordelijk en oostelijk gedeelte) nog geen uitwerkingsplan geldt. Dit betekent volgens reclamanten 2 dat de onteigening van dit perceelsgedeelte prematuur is en dat er derhalve geen noodzaak tot onteigening is.
- 2) Volgens reclamanten 2 is de onteigening van het perceel prematuur en derhalve op dit moment niet noodzakelijk. Een gedeelte van het ter onteigening aan te wijzen perceel heeft de bestemming Groen. De percelen met grondplannummers 1, 2 en 3 zullen volgens de geplande fasering bouwrijp worden gemaakt ten behoeve van woningen in 2015. Op het perceel met grondplannummer 1, eigendom van reclamanten 2, zijn evenwel voor zover hier aan de orde, geen woningen voorzien. Derhalve kan niet worden gesteld dat binnen een termijn van vijf jaar tot ontwikkeling van de groenvoorziening zal worden gekomen. Verder betogen reclamanten 2 dat het woonrijp maken volgens het exploitatieplan is voorzien in de periode van 1 januari 2015 tot 31 december 2023. Dat laatste moment is pas over tien jaar en derhalve ruim buiten de periode die de Kroon aanhoudt bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een voldoende noodzaak en urgentie bij de ontwikkeling die de gemeente voorstaat. Woonrijp maken is derhalve de sluitpost van de ontwikkeling en zeker een onderdeel als openbaar groen zal pas worden ontwikkeld als de woningen kunnen worden uitgegeven.
- 3) Voor dat gedeelte van het perceel, waarvoor al een uitgewerkte bestemming Wonen en Tuin geldt (zuidelijk en zuidwestelijk deel), betwisten reclamanten 2 eveneens de noodzaak tot onteigening. Reclamanten 2 zijn zelf in staat en bereid om deze bestemming, voor zover het twee woningen betreft, te realiseren overeenkomstig de door de gemeente gewenste wijze van uitvoering.
- 4) Reclamanten 2 betogen dat de gemeente zich onvoldoende heeft ingespannen om de percelen minnelijk te verkrijgen. Op het perceel vindt nog bedrijvigheid plaats. Tevens staat de ouderlijke woning van reclamanten 2 op het perceel. Reclamanten 2 menen dat zij ter vervanging andere gronden aangeboden dienen te krijgen, die gelijk zijn naar omvang, faciliteiten en gebruiksmogelijkheden. Tot op heden is een daartoe strekkend aanbod niet gedaan. In 2008 hebben

reclamanten 2 een koopovereenkomst gesloten met de Woningbouwstichting Geertruidenberg onder de voorwaarde dat de gemeente de aankoop door de woningstichting zou goedkeuren. De gemeente heeft goedkeuring onthouden aan deze en aan daarop volgende koopovereenkomst(en). Reclamanten 2 betogen dat de gemeente stelselmatig niet heeft willen bieden wat marktpartijen wel bereid waren te betalen voor het perceel. Reclamanten 2 is gebleken dat dit bedrag substantieel hoger ligt. De gemeente had een onteigeningsprocedure eenvoudig kunnen voorkomen door de vrije marktwaarde van het perceel te betalen. Reclamanten 2 beroepen zich verder op het gelijkheidsbeginsel. De gemeente heeft in vergelijkbare situaties wel toestemming tot aankoop door derden verleend.

De zienswijze van reclamanten 2 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Ad 1) De bestemmingen, die in het bestemmingsplan aan de gronden van reclamanten 2 zijn toegekend, zijn Bedrijf-2, Groen, Tuin, Verkeer, Woongebied en Woongebied-Uit te werken bestemming-1. De enige uit te werken bestemming was de bestemming Woongebied-Uit te werken bestemming-1, welke bestemming in het uitwerkingsplan is uitgewerkt in de bestemmingen Wonen en Tuin. Voor de overige bestemmingen is geen uitwerkingsplicht aan de orde.

Ad 2) Met betrekking tot het gestelde over de urgentie verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 2 hebben overwogen. In aanvulling hierop overwegen Wij dat uit onderzoek is gebleken dat de gronden van reclamanten 2 met de bestemming Groen deel uitmaken van de groene buffer De Kreek. De Kreek is noodzakelijk voor de waterhuishouding, meer in het bijzonder voor de afvoer van overtollig regenwater in deelgebied 1 (CPO De Contreie Noord). De Kreek wordt aangelegd in 2014.

Gelet op het vorenstaande achten Wij het voldoende aannemelijk dat de verzoeker in ieder geval binnen de hiervoor genoemde termijn van vijf jaar een begin zal maken met de uitvoering van het werk en/of de werkzaamheden waarvoor onteigening noodzakelijk is.

Ad 3) Ten aanzien van het door reclamanten 2 gedane beroep op zelfrealisatie merken Wij allereerst in het algemeen op, dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft bereid en in staat te zijn om de aan zijn grond gegeven bestemming zelf te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is, hangt af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van de gewenste vorm van planuitvoering. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan, de bijbehorende regels, de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan (art. 6.12 Wro) kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt. Andere mogelijke uitzonderingen kunnen zijn dat de grondeigenaar niet

over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan 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.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het onderzoek is gebleken dat reclamanten 2 tijdens het minnelijk overleg hebben aangegeven twee bouwkavels met de bestemmingen Wonen en Tuin buiten de verkoop te willen houden, om deze zelf te kunnen realiseren. De verzoeker om onteigening heeft hieraan de voorwaarde verbonden dat reclamanten 2 een exploitatiebijdrage voldoen. Partijen hebben tot op heden geen overeenstemming kunnen bereiken over de hoogte van de exploitatiebijdrage. Voor een geslaagd beroep op zelfrealisatie dient evenwel vast te staan dat de grondeigenaar bereid en in staat is om de op zijn in de onteigening begrepen gronden rustende bestemmingen te realiseren. In dat verband mag van de grondeigenaar worden verwacht dat hij daartoe zelfstandig op basis van het bestemmingsplan concrete – op uitvoering gerichte – plannen ontwikkelt en deze kenbaar maakt aan de gemeente. Ook indien ervan uit wordt gegaan dat de gemeente op de hoogte was van het voornemen om tot zelfrealisatie over te gaan, is het voor de beoordeling van het onteigeningsverzoek daarbij niet relevant of de desbetreffende gemeente de grondeigenaar of zijn adviseur in de gelegenheid heeft gesteld om de mogelijkheden voor realisatie te bespreken. Voor een geslaagd beroep op zelfrealisatie kan tevens van belang zijn of een daartoe strekkende omgevingsvergunning is aangevraagd (KB van 13 december 2012, no. 12.003005 (Oss)). Tijdens de hoorzitting heeft de verzoeker medegedeeld bereid te zijn verder met reclamanten 2 in gesprek te gaan over zelfrealisatie. Reclamanten 2 hebben tijdens de hoorzitting naar voren gebracht dat zij hebben aangeboden onder bepaalde condities respectievelijk 2, 4, 6 of zelfs 8 kavels zelf te realiseren. Er zou bij de verzoeker een schets zijn ingediend met daarop de twee bouwkavels ingetekend. Verder hebben reclamanten 2 erop gewezen dat één van hun kinderen ter plekke zou gaan bouwen en dat hierover contact is geweest met de verzoeker. De verzoeker heeft Ons medegedeeld geen bouwtekeningen of vergunningaanvragen van reclamanten 2 te hebben ontvangen. Voor een geslaagd beroep op zelfrealisatie dient de grondeigenaar voorts aan te tonen dat hij over voldoende kennis, ervaring en financiële middelen beschikt om het plan conform de wensen van de gemeente zelf te realiseren. Uit de overgelegde stukken en uit het onderzoek is Ons niet gebleken dat dit het geval is.

Gelet op het bovenstaande staat naar Ons oordeel niet vast dat de realisatie van het uitwerkingsplan op andere wijze dan door onteigening te bereiken is.

Ad 4) Ten aanzien van het met reclamanten 2 gevoerde minnelijk overleg verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamanten 1 onder ad 1 in het algemeen hebben overwogen.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de Ons overgelegde stukken en uit het onderzoek is gebleken dat de verzoeker vanaf 27 juni 2000 met reclamanten 2 in gesprek is over de verwerving van de benodigde onroerende zaak. Reclamanten 2 hebben daarbij onder meer voorgesteld om twee bouwkavels buiten de verkoop te houden. Bij brief van 8 juli 2010 heeft de verzoeker reclamanten 2 primair een aanbod tot schadeloosstelling gedaan. Subsidiair heeft de verzoeker voorgesteld voornoemde bouwkavels buiten de verkoop te houden tegen betaling van een exploitatiebijdrage. Bij brief van 3 november 2010 heeft de verzoeker dit aanbod herhaald. Bij brief van 29 december 2011 heeft de verzoeker reclamanten 2 opnieuw een aanbod gedaan voor zowel het geheel, als voor

een gedeelte van de onroerende zaak, waarbij reclamanten 2 de twee bouwkvavels zelf zouden realiseren tegen betaling van een exploitatiebijdrage conform het exploitatieplan. Eén en ander heeft echter nog niet tot overeenstemming geleid.

Ten aanzien van het standpunt van reclamanten 2 dat zij ter vervanging andere gronden aangeboden dienen te krijgen, overwegen Wij dat de onteigeningswet niet verplicht tot het geven van compensatie in de vorm van vervangende gronden. Een oplossing in die vorm kan echter wel aan de orde komen in het te voeren minnelijk overleg. Bij de toetsing van het minnelijk overleg is Ons evenwel niet gebleken dat reclamanten 2 op enig moment duidelijk hebben gemaakt compensatiegronden te wensen. De onderhandelingen spitsten zich voornamelijk toe op de hoogte van de exploitatiebijdrage voor de twee door reclamanten zelf te realiseren bouwkvavels.

Reclamanten 2 vinden de biedingen van de verzoeker te laag, omdat zij een marktconforme prijs willen voor hun grond. Dat de door de verzoeker gedane biedingen voor reclamanten 2 om hen moverende redenen niet acceptabel waren, doet naar Ons oordeel niet af aan het feit dat de verzoeker voldoende serieuze pogingen heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming zal de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn zaak lijdt. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Ten aanzien van het beroep van reclamanten 2 op het gelijkheidsbeginsel overwegen Wij ten slotte dat reclamanten 2 tijdens de hoorzitting te kennen hebben gegeven dat de verzoeker wel akkoord is gegaan met de aankoop van de zogenaamde Van Ginnikenlocatie door de Woningstichting Geertruidenberg, met welke stichting reclamanten 2 aanvankelijk ook een overeenkomst hadden gesloten. Op deze locatie, gelegen aan de andere kant van de weg waaraan de gronden van reclamanten 2 zijn gelegen, was ook een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Reclamanten 2 vragen zich af waarom de verzoeker de aankoop van hun gronden heeft tegengehouden en waarom nu een bieding wordt gedaan die lager ligt. Uit onderzoek blijkt dat de verzoeker de aankoop van de gronden van reclamanten 2 niet heeft tegengehouden. De verzoeker zou de verkoop niet tegengehouden kunnen hebben, omdat er geen sprake was van een verkoop. De adviseur van reclamanten 2 heeft aan de verzoeker alleen een door hem zelf opgestelde, ongetekende en ongedateerde koopovereenkomst overgelegd, waarvan de status onbekend is. Van twee gelijke gevallen is dan ook geen sprake. Tijdens de hoorzitting heeft de verzoeker verder nog te kennen gegeven dat destijds vanwege een soortgelijke discussie met betrekking tot het naastliggende perceel een commissie van rechtbankdeskundigen is benoemd om een oordeel over de prijs te vellen. Hierdoor is een prijs per m² tot stand gekomen, welke prijs voor de verdere transacties in het gebied is gehanteerd. Het beroep van reclamanten 2 op het gelijkheidsbeginsel kan dan ook niet slagen.

Gelet op bovenstaande zijn Wij van oordeel dat de verzoeker om onteigening ten opzichte van reclamanten 2 voldoende, doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Daarbij was het op het moment van het verzoekbesluit van 28 februari 2012 voldoende aannemelijk dat de onderhandelingen met reclamanten 2 voorlopig niet tot minnelijke eigendomsoverdracht zouden leiden. In dat licht heeft de raad van de gemeente Oosterhout dan ook kunnen

besluiten om over te gaan tot het indienen van het verzoek om onteigening, teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan en uitwerkingsplan te verzekeren. Wij merken hierbij op, dat verzoeker het aanbod van 29 december 2011 na het verzoekbesluit bij brief van 19 april 2012 nogmaals onder de aandacht van reclamanten 2 heeft gebracht. Het overleg tussen partijen dient te worden voortgezet. Dit overleg, dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden.

Alles overziende geeft de zienswijze van reclamanten 2 Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 3 voert in zijn zienswijze het volgende aan.

Reclamant 3 stelt tijdens de onderhandelingen voortdurend te hebben aangegeven mee te willen werken aan de verkoop van het perceel. De vertegenwoordiger van de verzoeker heeft reclamant 3 bij brief van 20 april 2012 bericht dat hij eventueel in aanmerking zou komen voor compensatiegronden (kadastraal bekend gemeente Oosterhout, sectie H, nummers 1060, 1061 en 1053). Alvorens akkoord te gaan met de verkoop van het ter onteigening aan te wijzen perceel, verneemt reclamant 3 graag schriftelijk van de verzoeker welke activiteiten op de compensatiegronden uitgevoerd mogen worden. Daarnaast verneemt reclamant 3 graag persoonlijk over welke overige percelen hij vrij kan handelen.

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

Naar Ons oordeel betreft deze zienswijze het inwinnen van nadere informatie in het kader van het (voortgezet) minnelijk overleg. De zienswijze heeft naar Ons oordeel niet rechtstreeks betrekking op het verzoek om onteigening.

Derhalve geeft de zienswijze van reclamanten 3 Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Overige overwegingen

Bij brief van 5 februari 2013, kenmerk STO/EP 301646, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout Ons schriftelijk te kennen gegeven wegens tussentijdse minnelijke verwerving niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure ten aanzien van de onroerende zaken met de grondplannummers 4, 5.1, 5.2, 7 en 8. Omdat voor deze onroerende zaken de noodzaak tot onteigening ontbreekt, zullen deze niet ter onteigening worden aangewezen.

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de overige in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens 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 Oosterhout de eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen derhalve, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van Oosterhout tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet op na te melden wijze gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 13 september 2013, nr. RWS-2013/44435, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
Gelezen het besluit van de raad van de gemeente Oosterhout van 28 februari 2012, nummer BI.0120011;
Gelezen de brieven van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout van 16 mei 2012, kenmerk 204447 en van 5 februari 2013, kenmerk STO/EP 301646;
De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van
nr.IV);
Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van,
nr. RWS-2013/....., Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan De Contreie en het uitwerkingsplan De Contreie, uitwerkingsplan 1 van de gemeente Oosterhout 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 binnen de gemeente Oosterhout en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft 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 zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

DE MINISTER VAN INFRASTRUCTUUR EN MILIEU,