

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

Besluit van

tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Meierijstad krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016).

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 de gemeente Meierijstad (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 19 december 2019, zaaknummer 1948284099, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Foodpark Veghel 2016. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2016.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad hebben bij brief van 23 januari 2020, kenmerk 1948299196, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 15 april 2020, kenmerk 1948299196, zijn door de gemeente Meierijstad de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2016, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 22 september 2016 vastgesteld door de gemeenteraad van de Meierijstad en is vanaf 19 juli 2017 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak is de bestemming Bedrijventerrein 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 25 juni 2020 tot en met 5 augustus 2020 in de gemeente Meierijstad en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Meierijstad van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 24 juni 2020 openbaar kennis gegeven in Mooi Rooi, Mooi Schijndel en Stadskrant Veghel. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 24 juni 2020, nr. 33303.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein, genaamd Foodpark Veghel, in het gebied De Kempkens, ten zuiden van de bestaande bedrijventerreinen De Dubbelen en Doornhoek. Het plangebied wordt begrensd door de wegen Corridor, Corsica en Biezendijk en aan de zuidzijde van het plangebied door het gebied bekend als Logtenburg.

Het te realiseren bedrijventerrein is onder andere gericht op het aantrekken van nieuwe bedrijven die in de (agro)foodketen opereren, zoals distributiecentra, transportbedrijven en de maakindustrie. Met het realiseren van Foodpark Veghel zal er ruimte worden geboden voor de vestiging van bedrijven en de ontwikkeling van bedrijvigheid welke een bijdrage zullen leveren aan de regionale economie. Foodpark Veghel wordt gefaseerd ontwikkeld. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van fase 1 van het bedrijventerrein. Het plangebied is circa 40 hectare groot waarvan ongeveer 30 hectare wordt ingevuld als bedrijventerrein. In het plan is tevens voorzien in de realisatie van een interne ontsluitingsweg.

In de onteigening zijn gedeelten van een onroerende zaak betrokken. Hierop zal de ontsluitingsweg worden aangelegd. Een gedeelte van de onroerende zaak wordt toegevoegd aan een te realiseren groter bedrijfsperceel.

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 en het exploitatieplan.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaak 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 Meierijstad 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 verzoeker voor het bouwrijp maken van het bedrijventerrein en de aanleg van de ontsluitingsweg in 2017 opdracht heeft gegeven. Inmiddels zijn bedrijfsgebouwen gerealiseerd of in aanbouw. De ontsluitingsweg is gedeeltelijk gerealiseerd. Volgens verzoeker zal zo gauw als over de in de onteigening betrokken onroerende zaak kan worden beschikt, het werk door de aannemer worden uitgevoerd. 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:

1. de heer en mevrouw Van den Braak, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummers 1-1, 1-2 en 1-3, verder te noemen: reclamanten 1.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord op 20 augustus 2020 te Sint-Oedenrode. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

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

De zienswijze van reclamanten 1

1.1

Van reclamanten wordt van drie gedeelten van een onroerende zaak de aanwijzing ter onteigening verzocht. Het gaat om de grondplannummers 1-1 (36 m²), 1-2 (1382 m²) en 1-3 (868 m²). Reclamanten stellen dat er geen noodzaak is voor onteigening van grondplannummer 1-3. Zij stellen dat het bestemmingsplan ziet op het realiseren van een bedrijventerrein. Volgens het bestemmingsplan is op het bedrijventerrein een interne ontsluitingsweg beoogd. De grondplannummers 1-1 en 1-2 zijn nodig voor de realisatie van deze ontsluitingsweg. Vast staat, ook volgens de gemeente, dat grondplannummer 1-3 niet nodig is, ook niet gedeeltelijk, voor de ontsluitingsweg. Reclamanten exploiteren een onderneming betreffende handel in en reparatie van (met name) vrachtwagens en opleggers. Het bedrijf is sinds 1970 daar gevestigd en past binnen de bestemming Bedrijventerrein. In het verleden heeft de gemeente met reclamanten gesproken over aankoop van alle gronden van reclamanten, maar daarover is geen overeenstemming bereikt met de gemeente. Reclamanten concluderen daaruit dat het bedrijf van reclamanten ter plaatse zal worden voortgezet. Grondplannummer 1-3 maakt onderdeel uit van het bedrijf van reclamanten en zal in de toekomst onderdeel daarvan blijven uitmaken. De gronden worden met name gebruikt voor opslag van onderdelen en stalling van (kleinere) vrachtwagens en/of opleggers. De gemeente is niet duidelijk over dit gedeelte van het perceel van reclamanten. Er wordt gesteld dat dit nodig is voor de ontwikkeling van het aangrenzende bedrijfsperceel van derden, maar dat betwisten reclamanten.

De aanleiding daartoe is volgens reclamanten de verkoop van een bedrijfskavel door de gemeente aan een derde. Bij deze transactie is (mogelijk abusievelijk) het gedeelte van het perceel van reclamanten, 1-3, meegenomen. De gemeente heeft voorts een omgevingsvergunning afgegeven voor het realiseren van een bedrijfskavel en het aanleggen van inritten, deels op perceelgedeelte 1-3. Reclamanten zijn tegen deze vergunning in bezwaar gegaan en hun bezwaar is gegrond verklaard. De gemeente heeft vervolgens een nieuwe vergunning afgegeven zonder perceelgedeelte 1-3. Reclamanten constateren dat inmiddels de bedrijfskavel is gerealiseerd en in bedrijf is, zonder dat de eigendom van reclamanten of het gebruik daarvan nodig is geweest. Reclamanten concluderen daaruit dat grondplannummer 1-3 voor de naastgelegen nieuwe bedrijfskavel niet nodig is of in de toekomst nodig zal zijn. Evenmin is deze nodig voor de ontsluitingsweg. Ook is niet gebleken dat grondplannummer 1-3 nodig is voor ondergrondse infrastructuur. Reclamanten zijn van mening dat er geen sprake is van noodzaak en niet méér mag worden onteigend dan nodig is voor de uitvoering van het werk. Tijdens de hoorzitting hebben reclamanten de zienswijze nader toegelicht. Zij betogen dat hun onroerende zaak reeds de enkelbestemming Bedrijventerrein heeft. Ook uit de uitspraak van de Raad van State (van 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1966) blijkt dat het bedrijf van reclamanten binnen die bestemming past en kan worden voortgezet. Dit betekent naar de mening van reclamanten dat het huidige en toekomstige gebruik in overeenstemming is met de bestemming. Ook is niet aan de orde dat verzoeker het bestemmingsplan in een andere vorm wenst uit te voeren en het bestaande grondgebruik dat niet mogelijk maakt. De onteigening van grondplannummer 1-3 dient geen publiek belang en mag niet gebruikt worden om uitsluitend het particuliere belang van een derde te dienen.

Ad 1.1

Aan de orde is de vraag of er een noodzaak bestaat voor de onteigening van de onroerende zaak met grondplannummer 1-3. Allereerst verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierover hebben verklaard onder het kopje "Noodzaak en urgentie". Voorts overwegen Wij als volgt. Reclamanten exploiteren op de onroerende zaak met kadastraal perceelnummer 1512, waar grondplannummer 1-3 onderdeel van uitmaakt, een onderneming in handel in en reparatie van vrachtwagens en opleggers. Uit de zienswijze van reclamanten, de reactie van verzoeker op de zienswijze alsook uit de overgelegde stukken, maken Wij op dat de bedrijfsvoering van reclamanten binnen de vigerende bestemming Bedrijventerrein past. De onroerende zaak van reclamanten wordt evenwel door de aanleg van de ontsluitingsweg doorsneden. Als gevolg daarvan zal perceelgedeelte 1-3 geen aaneengesloten gedeelte meer vormen met de onroerende zaak van reclamanten en wordt het een afzonderlijk kadastraal perceel dat van hun bedrijfskavel wordt afgescheiden. Dit nieuwe kadastrale perceel komt te vallen binnen een groot bouwvlak waar bedrijfskavels op gerealiseerd moeten worden. Reclamanten hebben toegelicht dat perceelgedeelte 1-3 onbebouwd is en thans wordt gebruikt voor opslag van onderdelen en stalling van (kleinere) vrachtwagens en/of opleggers. Zij zijn voornemens om dit gebruik voort te zetten. Wij overwegen dat het bedrijf van reclamanten weliswaar binnen het bestemmingsplan past, maar dat de wijze waarop reclamanten het perceelgedeelte 1-3 gaan gebruiken, na aanleg van de ontsluitingsweg, niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan. Uit de planregels bij het bestemmingsplan onder 17.4 volgt namelijk dat het gebruik bij onbebouwde gronden voor opslag van materialen, werktuigen of machines, uitstalling of opslag van voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan strijdig is met het bestemmingsplan. Ook voldoet het gebruik van perceelgedeelte 1-3, na aanleg van de ontsluitingsweg, niet aan de planregel van artikel 6.2.2 onder b. Daaruit

volgt dat per bouwperceel een bebouwingspercentage geldt van minimaal 10%. Tenslotte voldoet het gebruik van perceelgedeelte 1-3 niet aan de eisen die gesteld worden aan bedrijfskavels (hoofdstuk 3.2 inzake inrichting kavels alsmede hoofdstuk 4.3 Stedenbouwkundigplan & Beeldkwaliteitsplan) waarin wordt gesteld dat op die kavels de volledige bedrijfsvoering van het bedrijf moet plaatsvinden.

Het voorgaande in aanmerking nemend, overwegen Wij dat het beoogde gebruik van grondplannummer 1-3, in strijd is met het bestemmingsplan en niet overeen komt met de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering. Reclamanten hebben evenmin blijkt gegeven van voornemens om daaraan te voldoen, zij wensen in feite het huidige gebruik voort te zetten.

Wat betreft het door verzoeker voorgestane toekomstig gebruik van de onroerende zaak met grondplannummer 1-3 na verwerving, overwegen Wij als volgt. Verzoeker heeft in zijn reactie op de zienswijze alsmede tijdens de hoorzitting laten weten dat hij van plan is om de onroerende zaak na verwerving door te verkopen aan een derde partij. De op perceelgedeelte 1-3 vigerende bestemming zal door deze derde gerealiseerd worden conform de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering. Wij merken hierbij op dat de onteigeningswet er niet toe dwingt, dat verzoeker na onteigening ook daadwerkelijk zelf overgaat tot uitvoering van het bestemmingsplan. In veel gevallen worden de via onteigening verkregen onroerende zaken van de hand gedaan aan een derde die de werken en werkzaamheden gaat realiseren. Daar waar reclamanten betogen dat met de onteigening louter private belangen zijn gediend, overwegen Wij dat de bestemmingen, de eisen daaraan en de beoogde planuitvoering, zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de daarbij behorende stukken, primair het publiek belang dienen dat is gelegen in de realisatie van het bestemmingsplan en daarmee de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein en de nieuwe bedrijfskavels.

1.2

Reclamanten menen dat ten onrechte door de gemeente wordt gesteld dat zij geen beroep hebben gedaan op zelfrealisatie. Reclamanten betogen dat ook na de aanleg van de ontsluitingsweg perceelgedeelte 1-3 op vrijwel dezelfde wijze in gebruik kan blijven voor reclamanten. Dit perceelgedeelte ligt zeer dicht bij het resterende bedrijfsperceel van reclamanten, de omleidingsweg wordt immers enkel 7 meter breed, en het is groot genoeg om te blijven dienen als opslagplaats en stalling. De stelling van de gemeente dat de onroerende zaak met grondplannummer 1-3 geen wezenlijk onderdeel uitmaakt van het gevestigde bedrijf van reclamanten, is onjuist. Dat is nu het geval en zal in de toekomst ook zo blijven. Reclamanten hebben dit perceelgedeelte nodig voor hun bedrijfsvoering. Reclamanten wijzen verder naar het bestemmingsplan waarin gesproken wordt over een flexibel bedrijventerrein met een flexibele verkaveling. Naar de mening van reclamanten houdt dat ook in dat flexibel moet worden omgegaan met het sinds 1970 gevestigde bedrijf van reclamanten, met name nu de gemeente heeft aangegeven dat grondplannummer 1-3 geen deel uitmaakt van het bedrijf van de derde. Reclamanten kunnen zelf het bestemmingsplan realiseren. Grondplannummer 1-3 had en behoudt de enkelbestemming bedrijventerrein. Voor zover noodzakelijk doen reclamanten dan ook een beroep op zelfrealisatie.

Ad 1.2

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend niet te bereiken valt door het

door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening.

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

Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

In het bijzonder overwegen Wij, gegeven hetgeen reclamanten in hun zienswijze en tijdens de hoorzitting hebben gesteld, dat zij de bestaande wijze van gebruik van grondplannummer 1-3 willen voortzetten. Daarnaast hebben zij tijdens de hoorzitting verklaard dat op betreffend perceelgedeelte 1-3 geen zelfstandige bedrijfskavel zal worden ontwikkeld, maar dat dit perceelgedeelte onderdeel is van hun bestaande bedrijf. Op grond hiervan kan een beroep op zelfrealisatie naar Ons oordeel niet slagen. Reclamanten zijn niet voornemens om de bestemming te realiseren in de vorm van planuitvoering die verzoeker voor ogen heeft en conform de eisen die het bestemmingsplan daaraan stelt. Wij verwijzen hierbij naar hetgeen Wij hebben overwogen onder Ad 1.1. Evenmin blijkt uit de overgelegde stukken dat reclamanten een zelfrealisatieplan, concreet bouwplan of andere gegevens hebben overgelegd waaruit blijkt, in tegenstelling tot vorengenoemde, dat zij wel aan de door verzoeker vereiste vorm van planuitvoering kunnen of willen voldoen.

1.3

Reclamanten zijn van mening dat er geen redelijk en reëel minnelijk overleg heeft plaatsgevonden. Er is volgens hen geen sprake van een actueel en redelijk bod. Op het moment dat het verzoekbesluit werd genomen lag er slechts één niet onderbouwd minnelijk voorstel, namelijk een brief van 15 oktober 2019. Na dat voorstel is afgesproken dat reclamanten voor 1 februari 2020 zouden reageren. Dat hebben zij ook gedaan op 31 januari 2020. Niettemin is hangende de onderhandelingen, voordat reclamanten konden reageren, het verzoekbesluit genomen en is dit naar de Kroon verzonden. Een redelijke onderhandeling is er niet geweest, immers, er is niet gewacht op het antwoord van reclamanten. Nadien is op 19 februari 2020 wel door de gemeente gereageerd met een verhoging van het bod. Reclamanten benadrukken dat de biedingen van 15 oktober 2019 en 19 februari 2020 op geen enkele wijze zijn onderbouwd. Daarbij komt dat de gemeente geen externe deskundige heeft ingeschakeld om te onderhandelen. Het bod betreft louter een bedrag, iedere transparantie ontbreekt. Het voortgezet overleg met reclamanten blijft uit en ook worden de vragen van reclamanten over de gevolgen van de inpassing van hun bedrijf niet beantwoord. Bijvoorbeeld over

elektriciteit- gas en rioleringsvoorzieningen, over de afwatering, plaatsing van hekwerk maar ook over de ontsluiting van het bedrijf. Tegelijkertijd met de nieuwe ontsluitingsweg dient het perceel van reclamanten via de Corridor te worden ontsloten. Ter zake is nog steeds geen oplossing geboden terwijl reclamanten al sinds 2011 daarover vragen stellen.

Ad 1.3

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 overwegen Wij als volgt. Uit het logboek en de overgelegde stukken blijkt dat reclamanten met verzoeker in 2018 en 2019 overleggen hebben gevoerd inzake verwerving van de gehele onroerende zaak van reclamanten. Onder andere op 8 en 29 november 2018 en 18 februari, 8 april, 8 mei, 28 mei en 10 juli 2019. Hoewel de onderhandelingen waren gevorderd is er, vanwege het ontbreken van een compromis omtrent de ontsluiting van het perceel van reclamanten, geen overeenstemming bereikt. Op 11 juli 2019 doet verzoeker reclamanten een bod voor de aankoop van de in de onteigening betrokken perceelgedeelten. Verzoeker rappelleert op 5 september en 1 oktober 2019 en herhaalt zijn bod op 15 oktober 2019. Vanwege het uitblijven van een reactie rappelleert verzoeker op 20 november en 27 november 2019. Op 4 december 2019 verzoeken reclamanten om uitstel tot eind januari 2020 en vragen verzoeker om duidelijkheid omtrent de inrichting en beoogde planuitvoering van perceelgedeelte 1-3. Verzoeker herhaalt op 10 december 2019, met verwijzing naar de brief van 15 oktober 2019, zijn aanbod en verzoekt reclamanten zo spoedig mogelijk te reageren. Tevens geeft verzoeker aan dat hij parallel aan het minnelijk verwervingstraject op verwerving via onteigening zal inzetten en verwijst hij voor de vorm van planuitvoering naar het herziene exploitatieplan.

Het bovenstaande in aanmerking nemend overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken niet blijkt dat aan reclamanten uitstel is gegeven tot 1 februari 2020. Verzoeker geeft in zijn reactie aan dat aan reclamanten wel is toegezegd dat het verzoekbesluit niet voor 1 januari 2020 bij Ons zou worden ingediend. Wij hebben het verzoekbesluit op 23 januari 2020 ontvangen. Reclamanten hebben op 31 januari 2020 afwijzend gereageerd op het aanbod van verzoeker van 15 oktober

2019. Verzoeker heeft vervolgens op 19 februari 2020 zijn bod aan reclamanten verhoogd en op dat bod bij schrijven van 30 maart en 6 mei 2020 gerappelleerd.

Ten aanzien van de inhoud van de biedingen van verzoeker aan reclamanten overwegen Wij allereerst 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. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg bezien worden.

In het bijzonder overwegen Wij dat zowel bij het bod van 11 juli 2019 alsook bij het herhaalde bod van 15 oktober 2019 door verzoeker is gewezen op de taxatie welke is uitgevoerd in het kader van de herziening van het Exploitatieplan. In dat taxatierapport (van augustus 2018) wordt de wijze van berekening van de schadeloosstelling (hoofdstuk 4, blz. 19 en verder) en de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling (hoofdstuk 5.2, blz. 36) uiteengezet. Wij kunnen de stelling van reclamanten dan ook niet volgen dat het bod louter een bedrag zou zijn of dat de transparantie ontbreekt.

Anders dan reclamanten stellen, zien Wij gelet op het voorgaande en op basis van de overgelegde stukken geen reden om te oordelen dat het minnelijk overleg onredelijk is gevoerd of niet reëel is geweest. Evenmin kunnen Wij Ons in de stelling van reclamanten vinden dat er geen actueel of redelijk bod is gedaan.

Reclamanten betogen voorts dat het voortgezet overleg uitblijft en niet wordt ingegaan op vragen inzake de inpassing van hun bedrijf. Wij constateren dat over de inpassing van hun bedrijf op 22 februari 2018 een gesprek is gevoerd tussen partijen waar gekeken is naar de ontsluiting van het perceel van reclamanten. Op 15 maart 2018 heeft verzoeker een voorstel daartoe aan reclamanten gezonden, waarbij verzoeker ook is ingegaan op de plaatsing van het hekwerk. Onder meer over de ontsluiting is verder meerdere malen overleg gevoerd tussen partijen (zoals op 8 en 29 november 2018 en 18 februari, 8 april en 8 mei 2019).

Ten aanzien van het voortgezet overleg is, zoals wij hierboven hebben overwogen, na het nemen van het verzoekbesluit door verzoeker een hernieuwd bod voor de in de onteigening betrokken onroerende zaken gedaan. Nadien heeft verzoeker tweemaal gerappelleerd. Wij overwegen dat Ons tijdens de hoorzitting is gebleken dat bij beide partijen de bereidheid aanwezig is om verder overleg te voeren. Verzoeker en reclamanten hebben toegezegd concreet in gesprek te gaan over de nog openstaande punten van reclamanten betreffende de inpassing van het bedrijf. Dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

1.4

Reclamanten zijn van mening dat de gemeenteraad onvolledig en onjuist is geïnformeerd bij de vergaderingen van 6 juni en 19 december 2019 en over een onvolledig dossier beschikte. Ook mochten raadsleden maar een vraag stellen. Reclamanten geven verder aan dat zij niet waren uitgenodigd bij de volgende commissie- en raadsvergaderingen waardoor zij daar hun zienswijze niet naar voren konden brengen.

Ad 1.4

Wij merken op dat dit onderdeel van de zienswijze Ons niet ter beoordeling staat.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 1 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 zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan 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 Meierijstad de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Meierijstad 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 30 september 2020, nr. RWS-2020/44996, Rijkswaterstaat Corporate Dienst; gelezen het besluit van gemeenteraad van de gemeente Meierijstad van 19 december 2019, zaaknummer 1948284099; gelezen de voordracht van Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad van 23 januari 2020, kenmerk 1948299196; gelezen de brief van de gemeente Meierijstad van 15 april 2020, kenmerk 1948299196; de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>; gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2016 van de gemeente Meierijstad ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in

de gemeente Meierijstad en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,