

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 Boekel
krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Zuidwand,
Boekel).**

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 Boekel (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 15 december 2021, nummer Z/045609 AB/029638, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Zuidwand. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Zuidwand, Boekel.

Burgemeester en wethouders van Boekel hebben bij brief van 2 februari 2022, kenmerk AU/065276, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Boekel hebben bij brief van 12 april 2022, kenmerk AU/066108, de onteigeningsstukken aangevuld. Tevens hebben burgemeester en wethouders van Boekel Ons in deze brief op de hoogte gesteld van de minnelijke eigendomsverkrijging van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Boekel, sectie I, nummers 2786 A6 en 2786 A12 (grondplannummer 6) en nummer 2007 A2 (grondplannummer 12). In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Zuidwand, Boekel, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 25 juni 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van Boekel en is vanaf 23 juni 2021 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken is de onderscheiden bestemming Centrum en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 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 21 april 2022 tot en met

1 juni 2022 in de gemeente Boekel en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Boekel van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 20 april 2022 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

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 herontwikkeling van de zuidwand van het Sint Agathaplein in Boekel. De zuidwand bestaat uit verschillende aaneengesloten panden met op de begane grond detailhandel, kantoren en dienstverlening en daarboven woningen. Enkele woningen zijn gesplitst in appartementsrechten. Een groot aantal panden is eind jaren zestig gebouwd en voldoet onder meer qua afmetingen, hoogte en duurzaamheid niet aan de eisen van de huidige tijd. De aantrekkelijkheid is afgenomen, mede veroorzaakt door leegstand en verschillen in uiterlijke verschijningsvorm.

De herontwikkeling van de zuidwand bestaat uit de sloop van de huidige panden en de nieuwbouw van een complex met detailhandel, kantoren, dienstverlening en appartementen. Het doel is het creëren van een compact, comfortabel en compleet boodschappencentrum. Om dat te bereiken zullen verschillende al in Boekel gevestigde winkels in de herontwikkeling een plek krijgen. Boven de winkels komen 60 tot 65 appartementen met daktuinen.

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 kostenverhaal voor de ontwikkeling is verzekerd door middel van een anterieure overeenkomst welke de gemeente Boekel heeft gesloten met een projectontwikkelaar. Er bestaat veel interesse voor het kopen/huren van de te realiseren winkel- en woonruimte in het plangebied. Dit blijkt uit het feit dat enkele bedrijven en bewoners al hebben aangegeven in het nieuwe pand te willen (terug)komen. Het bestemmingsplan is daarmee economisch en financieel uitvoerbaar.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Boekel 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 binnen afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Boekel 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 het bestemmingsplan in twee fasen zal worden gerealiseerd. De eerste fase wordt, vanaf de voorbereiding van de sloop tot de oplevering van de nieuwbouw, gerealiseerd in de periode februari 2023 – oktober 2025. In deze periode blijft de bebouwing in de tweede fase staan, ondernemers en bewoners kunnen hier blijven werken en wonen. Na oplevering van fase 1 kunnen deze ondernemers en bewoners dan indien gewenst in oktober 2025 naar de nieuwbouw van fase 1 verhuizen. De tweede fase wordt, vanaf de voorbereiding van de sloop tot de oplevering van de nieuwbouw, gerealiseerd in de periode november 2025 - januari 2028. 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. D.G.C.C.J. van Grinsven, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 7 en 8, verder te noemen: reclamant 1 en
2. Exploitatiemaatschappij Sanders Boekel B.V., huurder van de onroerende zaken met de grondplannummers 3 en 5, verder te noemen: reclamante 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 14 juni 2022 te Boekel gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

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 gegeven.

De zienswijze van reclamant 1

1.1

Reclamant betwist niet dat verzoeker veelvuldig overleg met hem heeft gevoerd over de verwerving van zijn eigendom, maar is van mening dat dit overleg niet deugdelijk is geweest. Verzoeker heeft reclamant op 8 februari 2021 een compromisvoorstel gedaan, inhoudend dat reclamant drie standaard tussenwoningen zou kunnen verwerven, sleutelklaar opgeleverd en vrij op naam. Reclamant heeft een tegenvoorstel gedaan, inhoudend dat hij twee standaard tussenwoningen zou kunnen verwerven, sleutelklaar opgeleverd en vrij op naam, met daarbij een bijbetaling door verzoeker van een bepaald bedrag. Later heeft reclamant te kennen gegeven dat hij genoeg neemt met de drie door verzoeker aangeboden tussenwoningen. Hierna zouden alleen nog enkele enigszins ongeschikte zaken besproken moeten worden voor een finale overeenkomst. Verzoeker ontkent echter dat hij het voorstel ten aanzien van de drie tussenwoningen in

de geschetste vorm heeft gedaan. Naar de mening van reclamant heeft verzoeker aldus zelf het minnelijk overleg gefrustreerd.

Reclamant heeft desondanks geprobeerd om tot overeenstemming te komen. In mei 2022 heeft reclamant principe-overeenstemming bereikt met ambtenaren en deskundigen van verzoeker. Het college van burgemeester en wethouders van Boekel heeft echter geen goedkeuring hieraan willen verlenen omdat reclamant zou overvragen. Reclamant betwist dit, naar zijn mening is het juist verzoeker die overvraagt. Verzoeker weigert tot heden de taxaties waarop hij zich baseert met reclamant te delen, terwijl reclamant zelf alle openheid betracht wat betreft zijn taxaties. Reclamant acht het verbreken van de overeenstemming dan ook onredelijk en onjuist.

Ad 1.1

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

In het bijzonder merken Wij ten aanzien van reclamant op, dat hij eigenaar is van twee appartementsrechten. Deze hebben betrekking op een winkelruimte op de begane grond en een kantoorruimte op de eerste verdieping van het pand Sint Agathaplein 35 in Boekel. Dit pand is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan. Uit de Ons overgelegde stukken, waaronder het logboek van het met reclamant gevoerde overleg, alsmede uit het gestelde in de hoorzitting blijkt dat verzoeker vanaf eind april 2018 op diverse momenten met reclamant en zijn adviseur(s) in contact en overleg is om de appartementsrechten minnelijk te verwerven. In dat kader is onder meer de mogelijkheid gezien en besproken om tegemoet te komen aan de wens van reclamant tot compensatie in de vorm van (verhuurbaar) vastgoed. In een overleg op 6 november 2019 blijkt dat partijen zodanig van mening verschillen over de hoogte van de schadeloosstelling dat verzoeker geen basis ziet om tot overeenstemming te komen. Verzoeker breekt het overleg met reclamant gedurende enige tijd af.

Partijen zetten het overleg vanaf juni 2020 voort. Bij brief van 23 november 2020 doet verzoeker reclamant een aanbod in geld. Reclamant wijst dit aanbod als veel te laag af. Op 8 februari 2021 volgt verder overleg waarbij een in opdracht van

reclamant opgesteld taxatierapport op tafel komt. Verzoeker deelt reclamant mee dat hij de getaxeerde schadeloosstelling te hoog vindt. Partijen bespreken als alternatief voor een schadeloosstelling in geld de mogelijkheid tot verkoop van bouwgrond of gerealiseerde nieuwbouw door verzoeker aan reclamant in het uitbreidingsplan De Burgt in Boekel. Volgens verzoeker zou een ontwikkelaar bereid zijn om in fase 1A van dat plan twee woningen aan reclamant te verkopen. De verkoop van een derde woning in fase 1B van het plan zou ook mogelijk zijn. Reclamant geeft te kennen dat hij belangstelling heeft in twee woningen in fase 1A, maar in plaats van een derde woning in fase 1B wil hij een bepaald bedrag als bijbetaling.

De advocaat van reclamant deelt verzoeker bij brief van 3 maart 2021 mee dat voor een vervolgoverleg het uitgangspunt is de op 8 februari 2020 besproken oplossing, dat verzoeker reclamant turn key twee standaard tussenwoningen levert plus een zeker geldbedrag. Hierop doet verzoeker reclamant bij brief van 10 maart 2021 een nieuw aanbod. Verzoeker biedt reclamant enerzijds een schadeloosstelling in geld voor de aankoop van zijn appartementsrechten. Anderzijds biedt verzoeker reclamant als vervangende schadeloosstelling twee tussenwoningen inclusief een kavel van circa 108 m² met bijbetaling van een bepaald bedrag door reclamant.

De advocaat van reclamant deelt verzoeker bij brief van 11 maart 2021 mee dat reclamant met verbazing kennis heeft genomen van het aanbod. Bij gelegenheid van het overleg van 8 februari 2021 zou volgens reclamant namens verzoeker de mogelijkheid tot verwerving van drie standaard tussenwoningen door reclamant op tafel zijn gelegd. Reclamant zou hiermee akkoord zijn gegaan, zij het dat de derde tussenwoning vervangen diende te worden door een bijbetaling van een bedrag. Hierop zou namens verzoeker zijn gesteld dat dit acceptabel zou zijn, zulks onder voorbehoud dat de btw voor verzoeker niet een kostenpost zou vormen. Van de kant van reclamant zou ook een voorbehoud zijn gemaakt, dit in verband met een door reclamant elders en van derden te verwerven object.

Verzoeker geeft vervolgens bij brief van 12 maart 2021 zijn visie op hetgeen eerder is besproken en merkt op dat gebleken is dat hij noch reclamant de btw inzake de te leveren woningen kan verrekenen. Daarom moet de btw worden meegenomen in de totale schadeloosstelling. Verzoeker merkt op dat voor hem het punt overeind blijft staan dat de in geld geboden schadeloosstelling geheel of gedeeltelijk in door verzoeker te leveren vastgoed kan worden omgezet.

Partijen voeren op 15 maart 2021 weer verder overleg. Verzoeker zegt toe de btw-kwestie nogmaals uit te zoeken en op korte termijn met een reactie te komen. Deze komt op 30 maart 2021, verzoeker laat de advocaat van reclamant dan weten dat hij zijn aanbod niet verruimt. Na overleg met reclamant laat de advocaat verzoeker weten dat reclamant niet zal bewegen. Bij brief van 25 juni 2021 herhaalt verzoeker zijn eerder gedane aanbod in geld, bij brief van 6 juli 2021 wijst reclamant dit af. Partijen voeren 8 september 2021 opnieuw overleg. Reclamant vraagt verzoeker of deze alsnog drie tussenwoningen kan leveren. Verzoeker doet reclamant bij brief van 15 november 2021, onder aankondiging van de start van de administratieve onteigeningsprocedure, opnieuw een aanbod in geld gericht op de aankoop van de appartementsrechten van reclamant. Per e-mailbericht van 27 oktober 2021 deelt verzoeker reclamant verder mee dat er geen aanleiding bestaat om reclamant een schadeloosstelling in de vorm van vervangend en verhuurbaar vastgoed aan te bieden. Verzoeker wijst erop dat hij reclamant op 10 maart 2021, naast een aanbod

in geld, een aanbod in vervangend verhuurbaar vastgoed heeft gedaan. Dit betrof twee tussenwoningen in het segment middenhuur in het uitbreidingsplan De Burgt met een bijbetaling door reclamant. Verzoeker is bereid dat aanbod te herzien, echter zal de bijbetaling vanwege gestegen bouwkosten hoger moeten zijn.

Een op 1 november 2021 gepland overleg wordt vervolgens door de advocaat per e-mailbericht van 27 oktober 2021 afgezegd. Op 30 oktober 2021 laat de advocaat verzoeker voorts per e-mail weten dat reclamant het aanbod van verzoeker afwijst. Reclamant meent dat verzoeker feiten eenvoudigweg niet juist weergeeft en dat het verslag van wat op 8 februari 2021 besproken werd over de levering van woningen onjuist is. Verzoeker stuurt reclamant op 24 november 2021 een brief waarin hij nogmaals uiteen zet hoe het minnelijk overleg naar zijn mening is verlopen. Verzoeker merkt op de mogelijkheid tot het aanbieden van drie tussenwoningen te hebben onderzocht maar is van mening dat compensatie in deze vorm de geboden schadeloosstelling in geld overstijgt. Daarmee is deze oplossing niet realistisch. Verder merkt verzoeker op dat zijn aanbod tot levering van twee tussenwoningen middenhuur met bijbetaling door reclamant is afgewezen. Volgens verzoeker behoort deze optie nog wel tot de mogelijkheden. De hoogte van de bijbetaling zal dan nog door verzoeker moeten worden bepaald.

Het bovenstaande in aanmerking nemend moet naar Ons oordeel worden geoordeeld dat verzoeker voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. In ieder geval stond op het moment waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam, namelijk op 15 december 2021, voldoende vast dat met reclamant niet of niet in de gewenste vorm overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij constateren verder dat partijen van mening verschillen over hetgeen in het overleg van 8 februari 2021 is besproken en al dan niet door verzoeker aan reclamant is toegezegd. Dit maakt echter nog niet dat het minnelijk overleg daarom als onvoldoende en ondeugdelijk moet worden aangemerkt.

Wij merken op dat het minnelijk overleg na de start van de onderhavige procedure is voortgezet. Zoals uit de zienswijze van reclamant blijkt, hebben partijen in mei 2022 in principe overeenstemming bereikt over de aankoop van de rechten van reclamant. Het college van burgemeester en wethouders van Boekel heeft echter niet ingestemd met de voorwaarden waaronder deze overeenstemming is bereikt. In dat kader merken Wij op dat uit de overgelegde stukken blijkt dat verzoeker zijn aanbiedingen aan reclamant gedaan heeft onder het nadrukkelijk voorbehoud van goedkeuring door burgemeester en wethouders. De advocaat van reclamant stelt ook in een brief van 6 juli 2021 aan verzoeker, dat hij begrijpt dat verzoeker zijn voorstel onder dit voorbehoud heeft gedaan. Wij merken op dat het opnemen van een dergelijk voorbehoud gebruikelijk is bij onderhandelingen met een overheidspartij. De verzoeker dient de onderhandelingen met partijen immers te voeren volgens de daarop van toepassing zijnde voorschriften. Aangezien het project wat betreft de financiën onder de gemeentelijke administratie valt, moeten de resultaten van de onderhandelingen ter goedkeuring aan het college van burgemeester en wethouders worden voorgelegd.

Het minnelijk overleg met reclamant dient te worden voortgezet. 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.

Wat betreft het door reclamant gestelde over het niet overleggen door verzoeker van enig taxatierapport, merken Wij op dat een dergelijk rapport voor verzoeker een hulpmiddel is voor het bepalen van de hoogte van de schadeloosstelling. Een dergelijk rapport wordt in het aanbod aan een belanghebbende verwerkt. Het stond en staat reclamant vrij om zijn eigen taxatierapport te laten opstellen voor het bepalen van de waarde van zijn eigendommen. Wij merken verder op dat de onteigeningswet, zoals Wij onder meer in Ons besluit van 12 mei 2021, nr. 2021000904 (Staatscourant 8 juni 2021, nr. 28175; onteigening in de gemeente Koggenland) hebben overwogen, geen verplichting kent tot het (doen) opmaken van taxatierapporten of het toezenden daarvan aan belanghebbenden.

1.2

Reclamant beroept zich op zelfrealisatie. Hij wenst zijn winkelruimte eenvoudigweg te behouden en wil meewerken aan de realisatie van de nieuwe detailhandelsruimte op de locatie, die hem thans in eigendom toebehoort.

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, dat het beroep van reclamant op zelfrealisatie om verschillende redenen niet kan slagen. Reclamant heeft zich, zoals hij in de hoorzitting heeft meegedeeld, niet met enig zelfrealisatieplan tot verzoeker gewend. Hij heeft in eerste instantie willen aangeven dat hij de winkelruimte die hij thans heeft en in ieder geval de locatie wenst te behouden. Ook wil hij terug op dezelfde plek of een zelfde aantal vierkante meters aan panden. Wij merken op dat dit echter niet is aan te merken als zelfrealisatie. Reclamant beschikt daarbij over onvoldoende grond om

het bestemmingsplan (integraal) uit te kunnen voeren. Evenmin is gebleken dat reclamant over kennis, kapitaal en ervaring beschikt om tot zelfrealisatie over te kunnen gaan.

1.3

Reclamant merkt op dat verzoeker stelt dat onteigening noodzakelijk is omdat de projectontwikkelaar de detailhandelsruimte voor zichzelf wenst te behouden. Dit is volgens reclamant geen deugdelijke grondslag voor onteigening. Onteigening kan immers niet als doel hebben om de private partij zijn eigendom te ontnemen zodat deze kan overgaan naar een andere private partij, in casu de projectontwikkelaar.

Ad 1.3

Wij overwegen dat de appartementsrechten van reclamant nodig zijn voor de realisering van het bestemmingsplan. Zoals Wij hiervoor onder Overige overwegingen hebben overwogen heeft dit plan als doel het creëren van een compact, comfortabel en compleet boodschappencentrum. De onteigening ten behoeve van de realisering van dit plan dient naar Ons oordeel daarmee de goede ruimtelijke ontwikkeling en de volkshuisvesting. Dat verzoeker het plan niet zelf realiseert maar afspraken heeft gemaakt met een ontwikkelaar, betekent nog niet dat er, zoals reclamant stelt, geen deugdelijke grondslag voor onteigening is.

1.4

Reclamant wijst erop dat verzoeker in een eerder stadium zelf heeft bevestigd dat onteigening niet mogelijk zou zijn.

Ad 1.4

Mede op basis van hetgeen in de hoorzitting is besproken, is gebleken dat reclamant zich beroept op het verweerschrift van 23 april 2020 dat door verzoeker is ingediend in verband met beroepen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling). Onder punt 8.5 van dit verweerschrift is naar aanleiding van het beroep van reclamant opgemerkt dat de bestemming van zijn winkelruimte niet wijzigt. Reeds om die reden bestaat er, aldus het verweer, geen grondslag voor onteigening.

Verzoeker heeft erop gewezen dat in vervolg op het verweerschrift van 23 april 2020 ook op 19 februari 2021 een verweerschrift bij de Afdeling is ingediend. Hierin wordt opgemerkt dat de beoogde planuitvoering inmiddels op onderdelen gewijzigd en nader geconcretiseerd is. Het pand van reclamant kan niet gehandhaafd blijven omdat dit aan de realisatie en het gebruik van de benodigde parkeerplaatsen in de weg staat en de opgang naar de daktuin op de eerste verdieping niet bruikbaar is. De Afdeling heeft op 23 juni 2021, zaaknummer 202001093/1/R2, uitspraak gedaan op het beroep van reclamant en heeft dit ongegrond verklaard. Daarbij overweegt de Afdeling dat de raad van de gemeente Boekel heeft verklaard dat wordt gepoogd om overeenstemming te bereiken over de minnelijke verwerving van het pand van reclamant en dat, als niet mogelijk is, tot onteigening zal worden overgegaan.

Gelet hierop kunnen Wij reclamant niet volgen in dit onderdeel van zijn zienswijze. Wij stellen daarbij vast dat artikel 78, eerste lid, onder 1, van de onteigeningswet de mogelijkheid schept om over te gaan tot onteigening ter uitvoering van een bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 2

2.1

Reclamante heeft een huurovereenkomst met verzoeker en is van mening dat verzoeker niet serieus met haar over de beëindiging van deze overeenkomst heeft onderhandeld. Verzoeker heeft bij brief van 5 maart 2021 een eerste formele mededeling over de noodzaak tot beëindiging van de huurovereenkomst gedaan, met een volstrekt niet onderbouwd aanbod tot schadeloosstelling. Nadien heeft verzoeker het aanbod enigszins onderbouwd en herhaald. In december 2021 stuurt de deskundige van reclamante de verzoeker een uitvoerig gemotiveerde en met stukken onderbouwde berekening van de schadeloosstelling. Een overleg, gepland op 17 februari 2022, wordt door de advocaat van reclamante afgeblazen wegens gebrek aan een inhoudelijke reactie van verzoeker. Verzoeker legt de schuld hiervan bij reclamante, waartegen de advocaat van reclamante ageert met het verzoek aan verzoeker om met een schriftelijke reactie te komen op de berekening van de schadeloosstelling van december 2021.

Reclamante is zich er van bewust dat de hoogte van de schadeloosstelling in deze procedure niet ter beoordeling staat, maar wijst erop dat de hoogte wel aangeeft in hoeverre verzoeker voorafgaand aan de administratieve onteigeningsprocedure voldoende serieus heeft onderhandeld. Volgens reclamante heeft verzoeker erkend dat zijn aanbod een slag is de lucht is geweest, wat wordt bevestigd door de berekening die reclamante heeft laten opstellen.

Ad 2.1

Het door reclamante gestelde ziet op het minnelijk overleg en op de hoogte van de schadeloosstelling. Wat betreft het minnelijk overleg verwijzen naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 1.1 van de zienswijze van reclamant 1. Met betrekking tot de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling merken Wij 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 reclamante huurder is van de in onderhavige onteigening betrokken onroerende zaken met de grondplannummers 3 en 5. Verzoeker heeft deze onroerende zaken in eigendom kunnen verwerven en reclamante huurt de gedeelten sindsdien van verzoeker. Reclamante exploiteert in betrokken gedeelten een filiaal van Hema. De gedeelten liggen in fase 1 van het bestemmingsplan, waar, zoals onder Overige overwegingen opgemerkt, als eerste sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw zal plaatsvinden.

Uit de Ons overgelegde stukken, waaronder het logboek van het met reclamante gevoerde overleg, alsmede uit het gestelde in de hoorzitting blijkt dat verzoeker vanaf oktober 2018 met reclamante in contact en overleg is over de beëindiging van de huur. In dat verband komt aan de orde dat reclamante als huurder in fase 1 terug wil komen, waartoe zij eerst voor ongeveer twee jaar zal moeten verhuizen naar tijdelijke huisvesting. Na een aantal contacten en overleggen deelt de vertegenwoordiger van reclamante verzoeker op 9 februari 2021 per e-mail mee dat hij eerst een voorstel van verzoeker wil ontvangen alvorens hij nader reageert op hetgeen besproken is. Verzoeker doet reclamante vervolgens brief van 5 maart 2021 een eerste aanbod.

Partijen hebben hierover enkele malen telefonisch contact, waaruit blijkt dat een reactie van de kant van reclamante op het aanbod van verzoeker nog uitblijft. Verzoeker herhaalt zijn aanbod aan reclamante bij brief van 28 juni 2021. Op 28 juli 2021 voeren partijen overleg. Reclamante blijkt nog nadere gegevens nodig te hebben om met een tegenvoorstel naar verzoeker te kunnen komen. Hierop zet de namens verzoeker optredende grondverwerver (hierna verwerver) in een e-mailbericht van 30 augustus 2021 aan de adviseur van reclamante (hierna: de adviseur) de opbouw van de schadeloosstelling uiteen en geeft hij een specificatie van de huur van de tijdelijke huisvesting. Op 1 oktober 2021 heeft de verwerver telefonisch contact met de adviseur. De verwerver verzoekt deze om een reactie op verzoekers aanbod. De adviseur merkt op dat hij uit eerder gevoerd overleg met verzoeker heeft begrepen dat een dergelijke reactie niet nodig zou zijn omdat het overleg nog gaande is. Tevens merkt hij op dat het aanbod zodanig laag is dat dit niet serieus te nemen valt.

Bij brief van 15 oktober 2021 doet verzoeker reclamante opnieuw een aanbod onder weergave van het verloop van het minnelijk overleg vanaf oktober 2018 en de aankondiging van de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Bij e-mailbericht van 4 november 2021 deelt de dan door reclamante ingeschakelde advocaat verzoeker onder meer mee dat zij op het aanbod zal reageren in een overleg dat voor 11 november 2021 is gepland. De verwerver vraagt de adviseur van reclamante vervolgens op 5 november 2021 per e-mail of deze stukken wil delen ter voorbereiding op dit overleg. Op 7 november 2021 deelt de adviseur per e-mail mee dat men de stukken eerst zal toesturen zodra alles compleet is. Op 9 november 2021 deelt deze adviseur verzoeker mee dat men helaas nog niet in staat is om een tegenvoorstel te delen. In het overleg van 11 november 2021 wijst reclamante het aanbod van verzoeker af. Daarna hebben partijen nog enkele malen via de e-mail contact en zet verzoeker in een brief aan reclamante op 24 november 2021 nog een aantal bijzonderheden over het tot dan toe doorlopen proces en de biedingen aan reclamante uiteen. De verwerver stuurt de adviseur op 3 december 2021 een e-mail met de mededeling dat verzoeker rond deze datum een reactie van reclamante had verwacht op het eerdere aanbod. De advocaat van reclamante laat verzoeker hierop per e-mail van 7 december 2021 onder meer weten dat er begrip is voor het feit dat verzoeker de administratieve onteigeningsprocedure wil starten, maar dat reclamante zich daarin zal verweren zolang er geen overeenstemming is bereikt. Het aanbod van verzoeker wijst reclamante als te laag af. Volgens reclamante is dit van de zijde van verzoeker in het overleg van 11 november 2021 ook beaamd, waarmee vast staat dat het aanbod niet redelijk is. Verder wordt opgemerkt dat in de beleving van reclamante in het overleg van 11 november 2021 is afgesproken dat verzoeker eind november of begin december 2021 van

reclamante een globaal overzicht ontvangt van de schadeposten en de wijze waarop deze worden berekend.

Het bovenstaande in aanmerking nemend moet naar Ons oordeel worden geoordeeld dat verzoeker voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamante tot overeenstemming te komen. In ieder geval stond op het moment waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam, namelijk op 15 december 2021, voldoende vast dat met reclamante niet of niet in de gewenste vorm overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij nemen hierbij in aanmerking dat verzoeker reclamante biedingen heeft gedaan, maar dat reclamante daar op haar beurt en voorafgaand aan de start van de procedure niet met een tegenvoorstel op heeft gereageerd. Wij delen verder niet de mening van reclamante dat verzoeker niet serieus heeft onderhandeld omdat er bij het aanbod een slag in de lucht is gedaan. Verzoeker heeft reclamante op basis van de beschikbare gegevens biedingen gedaan en deze ook gespecificeerd. Zoals hiervoor opgemerkt, heeft de verwerver in een e-mailbericht van 30 augustus 2021 aan de adviseur van reclamante de opbouw van de schadeloosstelling uiteen gezet en een specificatie gegeven van de huur van de tijdelijke huisvesting. Dat reclamante van mening is dat de schadeloosstelling te laag is betekent nog niet dat het minnelijk overleg daarom als onvoldoende en niet serieus moet worden aangemerkt. Partijen verschillen kennelijk van mening over de hoogte van de schadeloosstelling, maar deze staat Ons in het kader van de onderhavige procedure niet ter beoordeling, zoals reclamante ook zelf in haar zienswijze opmerkt.

Wij merken op dat het minnelijk overleg na de start van de procedure is voortgezet. Op 16 december 2021 hebben partijen weer met elkaar gesproken. Hierin geeft een adviseur van reclamante een toelichting op de schadeloosstelling zoals die door reclamante is begroot. Van de kant van verzoeker wordt in dit overleg gevraagd om inzage in de jaarrekeningen over de afgelopen drie jaar ter bepaling van de mogelijke inkomens- en stagnatieschade. Van de kant van reclamante wordt onder meer gevraagd om een inrichtingstekening van de openbare ruimte in verband met parkeren. Een op 17 februari 2022 gepland vervolgoverleg gaat niet door. De advocaat van reclamante laat verzoeker per e-mailbericht van 14 februari 2022 weten dat er voor zover bekend nog niet is gereageerd op het schadeoverzicht zoals dat door reclamante is gepresenteerd in het overleg van 16 december 2021. De verwerver laat de advocaat per e-mailbericht van 15 februari 2022 weten dat het bedoelde schadeoverzicht is bestudeerd, maar dat er nadere informatie nodig is om de hoogte van de schadeloosstelling te kunnen bepalen. Met name om de post omzet- en inkomstenderving nader te kunnen bepalen is inzage nodig in de jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar of nadere opgave daarvan. Partijen blijken in de hierop volgende contacten van mening te verschillen over de noodzaak tot het aanleveren van gegevens. Reclamante is van mening dat het onjuist is dat de vertraging in het onderhandelingsproces aan haar te wijten is. Onder meer zou de omzetsdaling als PM-post in de shadebegroting meegenomen kunnen worden. Bij brief van 8 juni 2022 verzoekt verzoeker reclamante nogmaals om de voor de berekening van de schadeloosstelling gevraagde specifieke informatie, namelijk de betreffende jaarrekeningen van de afgelopen drie jaar, te verstrekken.

Gelet op het voorgaande heeft ook het overleg dat na het verzoekbesluit is gevoerd nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat het overleg moet worden voortgezet. 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.

2.2

Reclamante wijst erop dat de bedrijfsruimte die zij na realisatie van de eerste fase van het bestemmingsplan zou of zal gaan huren aan een aantal eisen moet voldoen. Dit betreft de zogeheten BENG-eisen. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij reclamante maar het ontbreekt aan bouwkundige gegevens en randvoorwaarden om daar een enigszins realistische begroting voor te maken. Volstrekt onduidelijk is welke maatregelen genomen mogen en kunnen worden en ondanks herhaalde verzoeken zijn de noodzakelijke gegevens hiervoor niet vertrekt.

Ad 2.2

Wij merken op dat reclamante gelet op haar zienswijze doelt op de bedrijfsruimte (winkel) die zij na de realisatie van fase 1 van het bestemmingsplan zal gaan huren. Deze ruimte moet voldoen aan de genoemde eisen en de verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij reclamante. Wij merken op, dat de wijze waarop verzoeker in het kader van het minnelijk overleg is omgegaan met het verzoek van reclamante om informatie over de vereisten Ons geen aanleiding geeft om te oordelen dat dit overleg onvoldoende en niet serieus is geweest. Zoals verzoeker in de hoorzitting heeft verklaard is hij, net zoals reclamante, voor het verschaffen van informatie over de eisen afhankelijk van informatie van de ontwikkelaar. Voor het overige merken Wij op, dat bedoelde eisen mogelijk van invloed kunnen zijn op de hoogte van de schadeloosstelling. Zoals hiervoor onder Ad 2.1 opgemerkt, staat de hoogte van de schadeloosstelling Ons echter in het kader van de onderhavige procedure niet ter beoordeling.

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

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 Boekel 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 Boekel tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 22 augustus 2022, nr. RWS/2022-25525, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Boekel van 15 december 2021, nummer Z/045609 AB/029638;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Boekel van 2 februari 2022, kenmerk AU/065276;
gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Boekel van 12 april 2022, kenmerk AU/066108;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

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

PM: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,