

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 Echt-Susteren krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Berk III).

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 Echt-Susteren (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 14 december 2023, kenmerk Z23/140965-D-164745 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan De Berk III. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Berk III.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren hebben bij brief van 18 december 2023, kenmerk Z23/140965-D-177153 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Berk III, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 9 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Echt-Susteren en is vanaf 29 december 2023 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Bedrijventerrein, Groen, Verkeer en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie-3 toegekend.

Overgangsrecht

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de onteigeningswet grotendeels komen te vervallen. Op grond van artikel 4.4 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijft echter het oude recht (de

onteigeningswet) van toepassing op dit onteigeningsverzoek, aangezien dit verzoek vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet bij Ons is ingediend.

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 22 maart 2024 tot en met 2 mei 2024 in de gemeente Echt-Susteren en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Echt-Susteren van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 21 maart 2024 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 realisatie van het Bedrijventerrein De Berk III. Het bedrijventerrein is nodig om aan de vraag naar bedrijfskavels in de gemeente Echt-Susteren en de omringende gemeenten te kunnen voldoen.

Op het bedrijventerrein zullen bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd alsmede ontsluitingswegen, wandelpaden groenvoorzieningen en waterbergingen.

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, het beeldkwaliteitsplan, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Echt-Susteren tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Tegelijk met het bestemmingsplan is op 9 november 2023 een exploitatieplan vastgesteld. Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie, behorend bij het bestemmingsplan, is sluitend. Kostenverhaal is verzekerd middels gronduitgifte (verkoop van bedrijfskavels) door de gemeente en eventueel door verhaal van kosten bij de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een

omgevingsvergunning. De economische uitvoerbaarheid van het project/bestemmingsplan is derhalve verzekerd.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat medio september 2024 zal worden gestart met de uitvoering van het werk op het deel van het plangebied dat reeds volledig in eigendom is van de gemeente. Nu de gemeente nog niet het gehele plangebied in eigendom heeft, zal de gemeente het bedrijventerrein gefaseerd gaan realiseren, te beginnen met fase 1 in augustus 2024. Het voornemen is in het overige deel van het plangebied zo spoedig mogelijk aan te vangen met het bouwrijp maken van de, voor de realisering van het bestemmingsplan, benodigde gronden, zodra de gemeente eigenaar is, doch volgens planning uiterlijk januari 2026. De uitgifte van kavels zal vervolgens uiterlijk februari 2027 gereed zijn. 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 zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. W.G.H. Beunen, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 6, 7, 8, 13 en 22 en R.J. Beunen, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 14, 15 en 21, samen verder te noemen: reclamanten 1.
2. M.J.C. Sangers, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 10, 11 en 12 en J.G.L. Eisvogel, eigenaresse van de onroerende zaak met grondplannummer 19, samen verder te noemen: reclamanten 2;
3. A.A.M. Eijssen en E.M.A. Eijssen, eigenaren van de onroerende zaak met grondplannummer 18; M.L.J. Schlangen, eigenaresse van de onroerende zaken met grondplannummers 16, 17 en 25 en Prinsenstraat Hoensbroek B.V., beoogd eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 16, 17, 18 en 25, samen verder te noemen: reclamanten 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 15 mei 2024 te Echt gehouden hoorzitting. Bovengenoemde reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

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

De zienswijze van reclamanten 1.

1.1

Reclamanten zijn van mening dat de onteigening prematuur is. De verzoeker stelt dat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat partijen overeenstemming zouden bereiken. Dit wordt door reclamanten betwist, zij geven aan dat het overleg nog gaande is en dat nergens uit blijkt waarop de verzoeker dat standpunt heeft gebaseerd.

Om deze reden wordt niet voldaan aan de noodzaak en urgentie om nu al de onteigening te starten.

Ad 1.1

Wij overwegen als volgt. In het algemeen merken Wij op 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 dat uit het logboek blijkt dat reclamanten samen in de onderhandelingen optrekken. Reclamanten zijn vader en zoon en voeren in een maatschap een gemeenschappelijk landbouwbedrijf. Het eerste inventariserende overleg heeft op 7 oktober 2020 plaatsgevonden. Een eerste aanbiedingsbrief d.d. 3 november 2021 is vervolgens op 9 november 2021 aan reclamanten gestuurd. Reclamanten hebben vervolgens een adviseur in de arm genomen. De verzoeker heeft ter voorbereiding op een overleg op 16 mei 2022 een email aan reclamanten verzonden met een spreadsheet waarop suggesties zijn gedaan voor vervangende gronden. In 2022 en 2023 wordt verder gesproken en correspondentie gevoerd inzake mogelijke ruilgronden en financiële compensatie (10 juni 2022, 28 juni 2022, 15 juli 2022, 25 september 2022, 26 september 2022 4 oktober 2022, 2 mei 2023 10 mei 2023, 16 juni 2023 en 11 juli 2023). Partijen worden het niet eens over de door verzoeker aangeboden ruilgronden vanwege verschil van mening over de grondwaarden en over de ligging van de ruilgronden. Op 15 september 2023 brengt de verzoeker een aanbod in geld op onteigeningsbasis uit aan reclamanten voor de in de onteigening betrokken onroerende zaken en kondigt aan dat de gemeenteraad op 14 december 2023 voornemens is te besluiten een onteigeningsverzoek bij Ons in te dienen, waar de gronden van reclamanten in begrepen zullen zijn. In reactie daarop concludeert de adviseur van reclamanten in zijn brief van 12 oktober 2023, dat hoewel er nog geen volledige overeenstemming is bereikt over de aangeboden ruilgronden, er uitgangspunten op tafel liggen op basis waarvan minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. In een overleg op 15 november 2023 laat de verzoeker reclamanten weten dat er een nieuwe mogelijkheid zich aandient als ruilgrond. De verzoeker en reclamanten spreken af de nieuwe mogelijkheid voor ruilgrond nader te bespreken en uit te werken. Omdat verzoeker groot belang heeft bij tijdige realisering van het bedrijventerrein De Berk III neemt deze op 14 december 2023 het besluit om aan Ons een onteigeningsverzoek in te dienen. Partijen blijven echter ook in 2024 in gesprek over ruilmogelijkheden, op 5 januari 2024, 18 januari 2024, 8 februari 2024, 7 maart 2024, 18 maart 2024, 23 april

2024 en 2 mei 2024. Zij kunnen echter nog geen overeenstemming over een ruiling bereiken.

Gelet op bovenstaande zijn Wij van oordeel dat ten tijde van het verzoek om onteigening genoegzaam vaststond dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot overeenstemming zou leiden. Dat het minnelijk overleg nog gaande was en er wellicht nieuwe mogelijkheden zich aandienen om er minnelijk uit te komen maakt dit niet anders. Hierbij dient verder in aanmerking genomen te worden dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Wij merken op dat het overleg met reclamant zal worden voortgezet. Dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

1.2

Ten aanzien van nut en noodzaak in relatie tot de behoefte aan een bedrijventerrein verwijzen reclamanten naar het regionale beleidskader ten aanzien van werklocaties waar bedrijfsterreinen onderdeel van zijn. Deze geeft invulling aan de basisprincipes zoals opgenomen in het POL2014 (Provinciaal inpassingsplan 2014). Reclamanten stellen dat er geen sprake is van een tekort aan kwalitatieve geschikte bedrijfslocaties in de gemeente Echt-Susteren en dat er ook geen tekort dreigt te ontstaan. Omdat er voldoende afstemming is van vraag en aanbod is er geen noodzaak om een groot bedrijventerrein te realiseren.

Verder is het uitgangspunt van het POL2014 dat bestaande bebouwing voor nieuwbouw gaat. Dit geldt ook voor bedrijventerreinen, eerst moet gekeken worden of er ruimte is in bestaand vastgoed om de behoefte op te vangen, daarna wordt de restcapaciteit van bestaande werklocaties benut. Reclamanten menen dat er voldoende ruimte beschikbaar is om het bedrijventerrein elders te realiseren. Bijvoorbeeld is in de directe nabijheid het bestaande bedrijventerrein VDL Nedcar gelegen en deze dient nog geheel te worden ontwikkeld. Om deze reden stellen reclamanten dat nut en noodzaak voor de realisatie van het plan ontbreekt.

Ad 1.2

Wij overwegen dat dit onderdeel van de zienswijze planologisch van aard is. De planologische aspecten van het te maken werk kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Reclamanten hebben geen beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan.

1.3

Een reële planning ontbreekt. De planning zoals opgenomen in de zakelijke beschrijving is niet meer dan een algemeen schema en onvoldoende om op basis daarvan aan te nemen dat deze daadwerkelijk gehaald zal worden. Reclamanten menen dat daar hogere eisen aan gesteld moeten worden om de vereiste urgentie te kunnen beoordelen. Verder geldt dat er een reële planning moet zijn gericht op volledige realisatie.

Volgens reclamanten is onteigening niet urgent als de geplande werkzaamheden slechts zien op het bouwrijp maken van de gronden. Bovendien is er sprake van een gefaseerde

planning, hieruit volgt eveneens dat de planning nog allerm minst vast en zeker is. De wettelijke eis is dat het aannemelijk moet zijn dat er binnen vijf jaar na het koninklijk besluit een aanvang wordt gemaakt met de uitvoering van het bestemmingsplan en dat er een reële planning moet zijn gericht op volledige realisatie. Dat ontbreekt. Er is geen reële planning en daarom kan er niet worden voldaan aan de vereisten van urgentie. Reclamanten wijzen er ten slotte op dat al bij het allereerste overleg met de verzoeker gebleken is dat vooruitgelopen werd op een mogelijke onteigening en dat terwijl er toen zeker nog geen planning voorhanden was. In die zin is onteigening onterecht ingezet als drukmiddel.

Ad 1.3

Ten aanzien van de urgentie en de planning wijzen Wij op hetgeen Wij over de planning en urgentie van het werk onder "Noodzaak en urgentie" hebben opgemerkt. Tijdens de hoorzitting heeft de verzoeker medegedeeld dat de realisatie van het plan ongeveer twee maanden vertraging oploopt. De verzoeker verwacht dat in september of oktober van 2024 begonnen kan worden met de aanbesteding en in het vierde kwartaal van 2024 of uiterlijk in het eerste kwartaal van 2025 met de uitvoering.

Naar Ons oordeel blijkt hieruit dat de werkzaamheden ter realisering van het werk binnen de door Ons gehanteerde termijn van vijf jaar na de datum van dit besluit zal starten. De verzoeker heeft in zijn reactie op de zienswijze van reclamanten aangegeven dat de gemeente Echt-Susteren, gezien de grote behoefte aan bedrijfskavels, zo spoedig mogelijk wenst over te gaan tot realisatie van het bestemmingsplan en de uitgifte van de bedrijfskavels. Wij zien geen aanleiding om hieraan te twifelen.

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten waarbij zij menen dat de verzoeker al aan het begin van de onderhandelingen vooruitliep op onteigening en daarmee deze procedure heeft ingezet als drukmiddel, overwegen Wij als volgt. Zoals Wij onder Ad 1.1 hebben overwogen is het gevoerde minnelijk overleg voorafgaande aan de administratieve onteigening, een van de eisen waaraan Wij toetsen bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Het minnelijk overleg is verkennend aangevangen op 7 oktober 2020 waarna in 2021 en daarna onderhandelingsgesprekken gevoerd zijn. De verzoeker heeft in haar eerste aanbod op 3 november 2021 de vervolgstappen voor reclamanten uiteengezet. Hierbij heeft zij aangegeven dat zij gezien het belang bij het tijdig beschikbaar komen van de onroerende zaken van reclamanten, de onteigeningsprocedure in voorbereiding zou nemen. Zoals uit het, onder Ad 1.1, geschetste verloop van het minnelijk overleg blijkt, zijn er diverse gesprekken gevoerd en is er over en weer correspondentie gevoerd. Gelet hierop kan naar Ons oordeel niet worden gesteld dat de verzoeker geen serieuze pogingen heeft ondernomen om de onroerende zaken van reclamanten minnelijk in eigendom te verkrijgen. De stelling van reclamanten dat het onteigeningsinstrument is ingezet als drukmiddel kunnen Wij gezien vorenstaande niet delen.

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.

De zienswijze van reclamanten 2.

2.1

Reclamanten menen dat de verzoeker een onjuiste ruilfactor van 1:3 hanteert wat betreft de waarde van hun industriegrond in het bedrijventerrein en de marktwaarde van landbouw-/ruilgrond elders. De door hen voorgestelde ruilgrond van 1:5 bij gelijkwaardige grondkwaliteit is naar de mening van reclamanten relevant en niet meer dan redelijk.

Verder stellen reclamanten dat de aangeboden ruilgrond van lagere bodemkwaliteit is, welke in sommige gevallen is besmet met knolcyperus. Met name betrof het laatste aanbod ruilgrond dat deze nu ongeschikt is voor aspergeteelt. Dit in tegenstelling tot de onroerende zaken van reclamanten welke gekwalificeerd zijn als klei met een pas aangeplant aspergeveld waar zij jarenlang hadden kunnen oogsten. Ook krijgen reclamanten onvoldoende gelegenheid om de aangeboden percelen te inventariseren en te onderzoeken. Bij het grondaanbod wordt ook geen rekening gehouden met beregeningsmogelijkheden, spuitvrije zones en overige beperkingen. Er wordt een veel te lage herinvesteringschade/inkomensschade berekend en de berekening van de teeltdeskundige wordt verworpen. Dit is opmerkelijk en onjuist gezien de ongeschikte ruilgronden die de verzoeker daartegenover stelt. Voorts zijn reclamanten van mening dat de prijsniveaus voor De Berk III vergelijkbaar moeten zijn met de prijzen bij het industrieterrein De Loop.

Ad 2.1

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten overwegen Wij dat de daarin genoemde zienswijzepunten in hoofdzaak financieel van aard zijn. Wij merken op dat verschil van inzicht over de hoogte van de schadeloosstelling niet kan leiden tot de afwijzing van het verzoek om onteigening. De onteigeningswet waarborgt belanghebbenden immers op grond van artikel 40 van de onteigeningswet, dat de onteigening 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.

Wat betreft het zienswijzeonderdeel van reclamanten dat ziet op ruilgronden overwegen Wij als volgt. De onteigeningswet verplicht de verzoeker om onteigening niet tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Wij overwegen dat uit de Ons overlegde stukken blijkt dat reclamanten reeds bij het inventarisatiegesprek op 30 juli 2020 hebben aangegeven interesse te hebben in ruilgronden. In een overleg op 14 juli 2021 is daar verder over gesproken waarbij reclamanten de verzoeker gevraagd hebben onderzoek te doen naar een perceel in Echt. Bij haar eerste aanbod op 5 november 2021 informeert de verzoeker reclamanten over de mogelijkheid tot ruiling met betreffend perceel. Verder licht zij haar standpunt nader toe wat betreft de gewenste ruilverhouding en het maximale aan hectare dat zij uit haar beschikbare voorraad vrije gronden kan aanbieden. Op 10 juni 2022 en 14 juni 2022 wordt verder correspondentie gevoerd inzake de ruilverhouding en financiële schadeloosstelling. Voorts worden reclamanten in een telefoongesprek op 1 september 2022 door de verzoeker geattendeerd op een nieuwe ruilmogelijkheid. De verzoeker doet op 12 juni 2023 reclamanten een aangepast verslag toekomen van het op 8 juni 2023 gehouden overleg waarbij onder andere de ruilgronden die tot dan toe zijn besproken worden opgesomd alsmede de stand van zaken daarvan. Op 15 september 2023 brengt de verzoeker een aanbod in geld op onteigeningsbasis uit aan reclamanten voor de in de onteigening betrokken onroerende zaken en kondigt aan dat de gemeenteraad op 14 december 2023 voornemens is te besluiten een onteigeningsverzoek bij Ons in te dienen, waar de gronden van reclamanten in begrepen zullen zijn. Omdat verzoeker groot belang heeft bij tijdige realisering van het bedrijventerrein De Berk III neemt deze op 14 december 2023 het besluit om aan Ons een onteigeningsverzoek in te dienen. Partijen blijven echter ook in 2024 in overleg over ruilmogelijkheden. Op 9 januari 2024 vindt daarover een gesprek plaats. Op 23 april 2024 herhaalt verzoeker haar aanbod in geld en doet tevens een bijkomend aanbod door ruilgronden aan te bieden. Tot op heden zijn partijen het echter niet eens geworden over aankoop van de gronden van reclamanten dan wel over een grondruil.

Gelet op vorenstaande heeft de verzoeker om onteigening, naar Ons oordeel, zich voldoende ingespannen om te komen tot een voor reclamanten passend ruilvoorstel, naast de concrete biedingen in geld op onteigeningsbasis. Daarbij heeft de verzoeker ruim voor de start van de onderhavige procedure serieus met reclamanten daarover overleg gevoerd en mogelijke ruilgronden onderzocht.

Wij constateren dat partijen nog geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de verwerving van de onroerende zaken. Het voortgezette 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.

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

De zienswijze van reclamanten 3.

3.1

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende en niet serieus is onderhandeld en betwisten dat er een noodzaak of urgentie aanwezig was om de procedure te starten. Er bestond kennelijk haast omdat men dan nog gebruik kon maken van de procedure onder de onteigeningswet, welke thans grotendeels vervallen is.

De verzoeker heeft sinds het begin van de onderhandelingen aangestuurd op het compenseren van de te lijden schade door levering van vervangende grond. De voorgestelde opties bleken niet mogelijk of niet inpasbaar in de bedrijfsvoering van reclamanten. Pas medio 2023 heeft de verzoeker de draai gemaakt van compensatie in vervangende grond naar schadeloosstelling in geld. Het eerste aanbod is in mei 2023 gedaan en ruim een maand later alweer verhoogd. De biedingen waren niet voldragen en serieus te noemen. Reclamanten, de heren Eijssen en mevrouw Schlangen, hebben met een derde contact gezocht teneinde de mogelijkheden voor zelfstandige ontwikkeling te onderzoeken. Deze derde is Prinsenstraat Hoensbroek B.V. (lees verder: Prinsenstraat, dan wel: de beoogd eigenaar), mede reclamant in deze zienswijze. Vanaf augustus 2023 hebben reclamanten getracht met de verzoeker in overleg te treden maar dat lukte pas op 14 november 2023. De verzoeker wist al vanaf augustus 2023 dat Prinsenstraat al dan niet samen met de heren Eijssen en mevrouw Schlangen, zelf wilden gaan realiseren en heeft het gesprek daarover afgehouden. Hierdoor hebben reclamanten niet de kans gekregen om hun visie te bespreken, plannen te delen of om te toetsen of aan de voorwaarden van de verzoeker kon worden voldaan. Prinsenstraat heeft de onroerende zaken van de heren Eijssen en mevrouw Schlangen verworven welke uiterlijk 31 mei 2024 zullen worden geleverd. Reclamanten zijn van mening dat er geen serieus gesprek is gevoerd, noch over verwerving, noch over het uitvoeren van het plan.

Door in eerste instantie de heren Eijssen en mevrouw Schlangen en thans Prinsenstraat wordt in de zienswijze een beroep op zelfrealisatie gedaan. Prinsenstraat is in staat en bereid om het plan zelf te realiseren, zij heeft daartoe de kennis en kapitaal ter beschikking. De wijze van planuitvoering uit het bestemmingsplan impliceert dat daartoe mogelijkheden zijn. De gesprekken tussen Prinsenstraat en de verzoeker zijn inhoudelijk recent gestart. Dat dit daarvoor niet mogelijk was is te wijten aan de afhoudende opstelling van de verzoeker. Inmiddels is afgesproken dat Prinsenstraat haar visie omtrent de planuitvoering nader uitwerkt zodat het in een volgend gesprek met de verzoeker aan de orde kan komen. De uitwerking is ondertussen gereed en zal binnenkort met de verzoeker worden gedeeld.

Daar het exploitatieplan in de mogelijkheid voor zelfrealisatie voorziet betreuren reclamanten dat zij hun plannen niet eerder konden delen. Reclamanten menen dat hoewel zij maar een deel van de gronden in het plangebied in eigendom hebben, zij voldoende aangesloten grond hebben om een deel van het plan op doelmatige wijze te realiseren en voor het andere deel de kosten voor realisering van het openbare deel te vergoeden.

Ad 3.1

Wat betreft de door reclamanten gestelde zienswijzeonderdelen die zien op het minnelijk overleg en de hoogte van de schadeloosstelling verwijzen Wij allereerst naar wat Wij hierover in algemene zin hebben overwogen onder ad 1.1 van de zienswijze van reclamanten 1 en 2.1 van de zienswijze van reclamanten 2.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Reclamanten, de heren Eijssen en mevrouw Schlangen, werken samen in een maatschap als akkerbouwbedrijf. Het minnelijk overleg is met hen gezamenlijk gevoerd. Na een inventarisatiegesprek op 21 juli 2020 vond op 11 maart 2021 het eerste onderhandelingsgesprek plaats. De correspondentie en gesprekken in 2021, 2022 en 2023 zijn met name gericht op mogelijke ruilgronden (30 juni 2021, 1 juli 2021, 19 augustus 2021 en 26 oktober 2021; 19 mei 2022, 2 september 2022, 21 oktober 2022 1 december 2022 en 7 december 2022; 7 februari 2023 27 maart 2023 en 21 april 2023). Verschillende

ruilopties worden besproken, maar partijen kunnen het niet eens worden over een geschikte ruilmogelijkheid. Op 5 mei 2023 brengt de verzoeker een aanbod uit op grond van volledige schadeloosstelling, het aanbod wordt op 12 juni 2023 gewijzigd met een hogere prijs. De verzoeker meldt dat de wijziging te maken heeft met een aanpassing van de peildatum in het inbrengwaardetaxatierapport behorende bij het exploitatieplan. In de brief van 18 juli 2023 geven reclamanten aan dat zij de aangeboden prijs toch te laag vinden en dat zij een gegadigde hebben gevonden die een veel hogere prijs wil bieden.

Op 18 juli 2023 vraagt de adviseur van reclamanten een overleg met de verzoeker aan omdat reclamanten, de heren Eijssen en mevrouw Schlangen, een koper hebben gevonden voor hun onroerende zaken. Dat overleg vindt op 22 augustus 2023 plaats. Tijdens dat overleg geeft de adviseur van reclamanten te kennen dat de beoogd nieuwe eigenaar (Prinsenstraat) het gehele plan zou willen ontwikkelen. De afspraak wordt vervolgens gemaakt om zo spoedig mogelijk een overleg met de beoogd eigenaar te organiseren.

Op 15 september 2023 brengt de verzoeker een aanbod in geld op onteigeningsbasis uit aan reclamanten voor de in de onteigening betrokken onroerende zaken en kondigt aan dat de gemeenteraad op 14 december 2023 voornemens is te besluiten een onteigeningsverzoek bij Ons in te dienen, waar de gronden van reclamanten in begrepen zullen zijn. Het aanbod wordt op 6 oktober 2023 door reclamanten afgewezen, waarbij gewezen wordt op de prijs die de beoogd eigenaar bereid is te betalen.

Op 29 november 2023 geeft de verzoeker aan reclamanten een terugkoppeling van het gesprek dat op 14 november 2023 heeft plaatsgevonden met de beoogd eigenaar. Uit de terugkoppeling volgt dat de verzoeker aan de beoogd eigenaar heeft medegedeeld geen bouwclaimovereenkomst aan te willen gaan. Verzoeker deelt daarbij mee dat de onroerende zaken van reclamanten in haar ogen nauwelijks geschikt zijn om daarop een zelfstandig bouwplan te realiseren. Wat daar ook van zij, er is op dat moment geen sprake van een zelfrealisatieplan dat door reclamanten is aangeboden. Verzoeker heeft in het gesprek van 14 november 2023 aangegeven waaraan een zelfrealisatieplan moet voldoen. Verzoeker heeft benadrukt dat zij alleen een aanbod tot zelfrealisatie kunnen aanvaarden indien dit past binnen het gemeentelijk beleid waaronder het exploitatieplan. Om die reden ziet de verzoeker geen aanleiding om op dat moment de gesprekken met de beoogd eigenaar koper te vervolgen. Verzoeker neemt op 14 december 2023 het besluit om een onteigeningsverzoek bij Ons in te dienen. De gesprekken met reclamanten en de beoogd eigenaar gaan echter door. Op 17 april 2024 vindt een overleg plaats tussen verzoeker en de beoogd eigenaar. Daarbij wijst verzoeker nogmaals op het exploitatieplan waaraan zij qua financiën gebonden is. Tevens nodigt zij de beoogd eigenaar uit om een zelfrealisatieplan te presenteren en verzoeker stuurt op 19 april 2024 daartoe aanvullende informatie. Op 7 mei 2024 stuurt de beoogd eigenaar een 'voorstel perceeltoewijzing zelfrealisatie' aan verzoeker. Dit voorstel kan echter niet beschouwd worden als een concreet op de uitvoering van het bestemmingsplan gericht zelfrealisatieplan. Bovendien zijn in dit voorstel tevens andere percelen opgevoerd dan de percelen die in deze onteigening zijn betrokken en die de beoogd eigenaar niet in eigendom heeft. Verzoeker heeft Ons meegedeeld dat er op 12 juni 2024 nog een overleg heeft plaatsgevonden waarin de beoogd eigenaar heeft aangekondigd met een zelfrealisatieplan te komen.

Gezien bovenstaande uiteenzetting van het verloop van de onderhandelingen, kunnen Wij de stelling van reclamanten dat er niet serieus is onderhandeld, niet volgen.

Wat betreft het beroep op zelfrealisatie overwegen Wij in het algemeen als volgt. Bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening wordt door Ons getoetst of het doel waarvoor wordt onteigend 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. Wij stellen daaraan de eisen dat de grondeigenaar op zijn minst aannemelijk moet maken dat hij over voldoende kennis, kapitaal en expertise beschikt om het plan te kunnen uitvoeren en daarop gerichte plannen moet kunnen overleggen. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt, indien de verzoeker 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 uit 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 uit de overgelegde stukken blijkt dat de optie tot zelfrealisatie eerst naar voren is gebracht op het moment dat de eigenaren van de onroerende zaken in contact waren met een mogelijke koper, namelijk op 18 juli 2023. De wens van de heren Eijssen en mevrouw Schlangen om persoonlijk tot zelfrealisatie over te gaan blijkt hier niet uit. Naar aanleiding van de hoorzitting merken Wij op dat reclamanten dit betwisten. Dit zou eerder aan de verzoeker kenbaar zijn gemaakt maar volgens reclamanten heeft de verzoeker destijds aangegeven dat zelfrealisatie niet meer mogelijk was.

Uit de zienswijze blijkt dat in eerste instantie de heren Eijssen en mevrouw Schlangen in combinatie met de beoogd eigenaar een beroep doen op zelfrealisatie. Wij overwegen dat dit niet strookt met het besluit van de heren Eijssen en mevrouw Schlangen om hun onroerende zaken aan de beoogd eigenaar over te dragen. Zelfrealisatie is immers slechts aan de orde als de onroerende zaken daadwerkelijk in eigendom zijn van degene die zich op zelfrealisatie beroept.

Dientengevolge merken Wij op, wat betreft het beroep op zelfrealisatie van de beoogd eigenaar, dat ten tijde van het verzoekbesluit zij nog geen eigenaar was van de in de onteigening betrokken onroerende zaken. De koopovereenkomst is blijkens de producties uit de zienswijze van reclamanten in oktober 2023 ondertekend maar de onroerende zaken zouden, zoals uit de zienswijze blijkt, op 31

mei 2024 worden geleverd. Tot op heden heeft echter nog geen eigendomsoverdracht plaatsgevonden. Tot slot constateren Wij dat reclamanten geen op de uitvoering gerichte plannen hebben overlegd. Verzoeker heeft Ons meegedeeld dat in een overleg op 12 juni 2024 door de beoogd eigenaar is aangekondigd wel met een zelfrealisatieplan te komen.

Gelet op bovenstaande zijn Wij van oordeel dat ten tijde van het verzoek om onteigening genoegzaam vaststond dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot overeenstemming zou leiden. De omstandigheid dat reclamanten, de heren Eijssen en mevrouw Schlangen, eigenaren van de onroerende zaken voorafgaand aan het verzoekbesluit, in contact zijn getreden met een beoogd koper teneinde het bestemmingsplan op de onroerende zaken zelf te realiseren, doet hier niets aan af. Ten tijde van het verzoekbesluit lag er van de zijde van de eigenaren van de betreffende percelen geen concreet voorstel tot zelfrealisatie waaruit blijkt dat zij over voldoende grond beschikten om de bestemming op een afzonderlijk deel van het complex op doelmatige wijze zelf zouden kunnen realiseren.

In dat licht en gezien de eigendomssituatie ten tijde van het verzoekbesluit, mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij overwegen verder in dit kader, dat in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Het overleg met de heren Eijssen en mevrouw Schlangen en met de beoogd eigenaar zal worden voortgezet. Dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

3.2

Reclamanten menen dat uit de wijze van planuitvoering evenmin noodzaak en urgentie volgt. In het raadsvoorstel van de gemeente wordt gesteld dat uit het oogpunt van een vlotte realisering van het bedrijventerrein het nu reeds gewenst is om tot onteigening te verzoeken. Met de procedure wordt de minnelijke verwerving geïntensiveerd. Reclamanten vinden dit een bijzondere stellingname. Dit is in strijd met de plicht en uitgangspunten van het onteigeningsrecht waaruit volgt dat een procedure pas wordt gestart als er geen zicht is op minnelijke overeenstemming binnen een afzienbare termijn.

De onteigeningsprocedure inzetten in een vroeg stadium was niet nodig, uit diverse documenten blijkt dat het plan in fasen wordt gerealiseerd. Het is niet gebleken dat het missen van het eigendom van een aantal percelen, de start van de realisatie van het plan in de weg staat. Uit de Laddertoets van de gemeente "Bedrijventerrein De Berk III" volgt dat er een tekort is aan MKB kavels van ongeveer 11,5 ha in de periode tot en met 2030. De Berk III bedraagt 22 ha waarvan 12,9 ha uitgeefbaar zijn. Dit betekent dat aan de behoefte aan kavels tot en met 2030 is voorzien. Het gehele plan hoeft aldus niet direct uitgeefbaar te zijn. De exploitatieopzet in het exploitatieplan geeft zelfs aan dat de ontwikkeling is voorzien in zeven jaar, te weten 2025 tot en met 2031.

Ook uit de paragraaf 2.2.2 uit de zakelijke beschrijving blijkt dat uitgifte van gronden al kan geschieden op de gronden die reeds in eigendom van de verzoeker zijn. Reclamanten zijn van mening dat al naar gelang behoefte en ontwikkelingen, in een later stadium bezien kan worden of de nog niet verworven gronden alsnog door onteigening kunnen worden verkregen.

De uitvoering van het plan komt derhalve niet in gevaar als de onroerende zaken nog niet verworven zijn.

Ad 3.2

Ten aanzien van de zienswijze van reclamanten met betrekking tot de start van de onteigeningsprocedure verwijzen wij naar wat Wij hierover hebben overwogen onder ad 1.1 van de zienswijze van reclamanten 1 inzake het minnelijk overleg. Verder overwegen Wij dat reclamanten refereren naar een alinea in het raadsvoorstel van de gemeente Echt-Susteren behorende bij het verzoekbesluit. Wij overwegen dat in hetzelfde raadsvoorstel, in de samenvatting, wordt aangegeven dat de onteigeningsprocedure wordt voorbereid omdat er geen zicht is op overeenstemming. Dit wordt tevens herhaald in de voorgaande alinea waar reclamanten naar refereren.

Gezien vorenstaande kunnen Wij ons niet vinden in de stelling van reclamanten dat er in strijd met de plicht en uitgangspunten van het onteigeningsrecht is gehandeld. Ten tijde van het verzoek om onteigening stond naar Ons oordeel genoegzaam vast dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot overeenstemming zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Wat betreft de urgentie wijzen wij op hetgeen Wij hierover hebben overwogen onder ad 1.3 van de zienswijze van reclamanten 1. Zoals Wij reeds hebben opgemerkt blijkt uit de planning dat het werk binnen de door Ons gehanteerde termijn van vijf jaar na de datum van dit besluit zal starten. Dat de verzoeker in haar wijze van planuitvoering ervoor gekozen heeft het plan in fasen uit te voeren maakt dit niet anders. In dit kader overwegen Wij verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat de verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 3 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 Echt-Susteren 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 Echt-Susteren 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 27 juni 2024, nr. RWS-2024/23617, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Echt-Susteren van 14 december 2023, kenmerk Z23/140965-D-164745;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Echt-Susteren van 18 december 2023, kenmerk Z23/140965-D-177153;
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 Bedrijventerrein De Berk III van de gemeente Echt-Susteren ten name van de gemeente Echt-Susteren ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Echt-Susteren en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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.

Optioneel: standaard publicatie

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

Of

Optioneel: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

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

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,