

ONTWERP KONINKLIJK BESLUIT

Besluit van

tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Bedrijventerrein Heesch West).

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 12 april 2023, nummer 15012199 verzocht, om in de gemeenten 's-Hertogenbosch en Bernheze over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Bedrijventerrein Heesch West. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van de bestemmingsplannen Heesch West (gemeente Bernheze) en Heesch West (gemeente 's-Hertogenbosch).

Verzoeker heeft bij brief van 25 april 2023, door ons ontvangen op 13 juni 2023, kenmerk 15012084 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Verzoeker heeft bij brieven van 9 november 2023, 23 april 2024 en 14 juni 2024 de onteigeningsstukken aangevuld.

Bij brief van 28 maart 2024, zaaknummer 15012084, door ons ontvangen op 23 april 2024 heeft verzoeker de onteigeningsstukken aangevuld en Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met grondplannummers 1 en 2. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. 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 de bestemmingsplannen Heesch West (gemeente Bernheze) en Heesch West (gemeente 's-Hertogenbosch), verder te noemen: de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Heesch West (gemeente Bernheze) is op 27 januari 2022 vastgesteld door de raad van de gemeente Bernheze en het bestemmingsplan Heesch West (gemeente 's-Hertogenbosch) op 1 februari 2022 door de raad van de gemeente 's-Hertogenbosch. De bestemmingsplannen zijn nog niet onherroepelijk.

Omdat de bestemmingsplannen ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

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

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 (hierna: Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 21 januari 2025 tot en met 3 maart 2025 in de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb hebben de burgemeesters van Bernheze en 's-Hertogenbosch van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 20 januari 2025 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

De bestemmingsplannen voorzien in de realisatie van een regionaal bedrijventerrein met ontsluitingswegen, bestemd voor (zeer) grootschalige bedrijven in de sectoren productie, logistiek, bouw, circulaire economie, agrofood, duurzame energie en life sciences. Het huidig gebruik als gemengd buitengebied (agrarisch met wonen en lokale infrastructuur) past niet binnen de bestemmingen die de te onteigenen gronden volgens de bestemmingsplannen hebben.

De regio heeft behoefte aan ruimte voor middelgrote tot zeer grootschalige bedrijven met een regionale binding die zich willen doorontwikkelen. Deze bedrijven kunnen geen passende kavels vinden op bestaande bedrijventerreinen in de regio, omdat deze al bijna volledig zijn uitgegeven. Om hierop in te spelen en deze bedrijven te kunnen behouden voor de regio is het bedrijventerrein Heesch West ontwikkeld dat voorziet in de concrete regionale behoefte en tegemoetkomt aan de schaarste in grote kavels. Het aanbod op bedrijventerrein Heesch West is onderscheidend en complementair aan andere bedrijventerreinen in de regio. Daarom is de realisatie ervan belangrijk voor de economische ontwikkeling en het behoud en ontwikkeling van de werkgelegenheid in de regio.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door de bestemmingsplannen met de daarbij behorende planregels, toelichtingen en verbeeldingen, als ook door de zakelijke beschrijving en de inrichtingstekening behorende bij het onteigeningsplan.

Uit de grondexploitatie blijkt dat de begroting voor de realisatie van het bedrijventerrein sluitend is. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van de bestemmingsplannen tijdig te kunnen realiseren, wenst het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

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 het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van de bestemmingsplannen zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat in 2024 vooruitlopend op het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen al enige werkzaamheden zoals sloop of sanering uitgevoerd en inmetingen en onderzoeken uitgevoerd zullen worden. De aanbesteding, gunning en uitvoering van de grootschalige werkzaamheden starten na het onherroepelijk worden van de bestemmingsplannen (2025). Binnen een jaar na start van de grootschalige werkzaamheden zijn de gronden bouwrijp en kunnen ze worden uitgegeven. In 2026 kunnen dan de eerste kavels in gebruik worden genomen. 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. Mevrouw P.E.G. van de Ven, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 8 en 9, verder te noemen reclamante 1;
2. Stichting Strijdbaar voor Leefbaarheid, van wie geen onroerende zaken ter onteigening behoeven te worden aangewezen, 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 26 maart 2025 te Heesch gehouden hoorzitting. Reclamante 1 heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben, hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren hebben gebracht, samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben Wij Onze overwegingen bij de zienswijzen gegeven.

De zienswijze van reclamante 1

1.1

Reclamante 1 is van mening dat het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (verzoeker) niet bevoegd is tot onteigening. In artikel 1, eerste en tweede lid en artikel 78 onteigeningswet staat dit orgaan niet vermeld als orgaan dat

bevoegd is om tot onteigening over te gaan. Ook uit de stukken die bij het verzoek behoren is niet af te leiden waarop de bevoegdheid van het Algemeen Bestuur is gestoeld.

Ad 1.1

Voor wat betreft dit onderdeel van de zienswijze overwegen Wij dat op grond van artikel 1, eerste lid van de onteigeningswet onteigening kan plaatsvinden in het publiek belang op verzoek van de Staat, provincie, gemeente of waterschap. Op grond van het tweede lid van datzelfde artikel kan ook ten name van privaatrechtelijke rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid aan wie de uitvoering van het werk, dat onteigening vordert, is toegestaan, worden onteigend. Vervolgens staat in artikel 78 onteigeningswet dat onteigening plaats kan vinden op verzoek van het Algemeen Bestuur van een openbaar lichaam.

Het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West heeft het verzoek tot onteigening ingediend. Dit Algemeen Bestuur kan op grond van artikel 8 van de Wet gemeenschappelijke regeling via een regeling worden ingesteld als openbaar lichaam dat rechtspersoonlijkheid bezit. Bij besluit van 19 juni 2014 is de Regeling voor Heesch West (hierna: de Regeling) vastgesteld door de deelnemende gemeenten 's-Hertogenbosch, Bernheze en Oss. Daarmee is de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West als openbaar lichaam ingesteld. In artikel 2 van de Regeling is onder andere aan de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West (in de Regeling het Samenwerkingsverband genoemd) de taak opgedragen om het bedrijventerrein Heesch West te realiseren. Op grond van artikel 5, tweede lid onder 2 van de Regeling heeft het Samenwerkingsverband de taak om in voorkomende gevallen onteigeningsverzoeken in te dienen voor het kunnen realiseren van dit bedrijventerrein.

Gelet op het voorgaande zijn Wij van mening dat het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West bevoegd is om het onteigeningsverzoek in te dienen. Wij wijzen op de Koninklijke Besluiten van 23 maart 2017, nr. 2017000499 en van 5 maart 2016, nr. 2016000364, waarin ook ten name van het Algemeen Bestuur van een Gemeenschappelijke Regeling onroerende zaken ter onteigening zijn aangewezen.

Volledigheidshalve vermelden Wij dat in de Memorie van Toelichting bij artikel 11.2, tweede lid van de Omgevingswet is beschreven dat onteigenaren ook kunnen zijn rechtspersonen met volledige rechtsbevoegdheid. Als voorbeeld worden onder andere Gemeenschappelijke Regelingen genoemd. Aangezien de onteigeningswet, wat dit punt betreft, beleidsneutraal is overgegaan in de Omgevingswet, onderschrijft dit dat het Algemeen Bestuur van een Gemeenschappelijke Regeling ook onder de onteigeningswet bevoegd was om een verzoek tot onteigening in te dienen.

1.2

Onteigening is alleen dan noodzakelijk, als de te onteigenen onroerende zaken niet langs minnelijke weg verkregen kunnen worden. Er moeten serieuze onderhandelingen hebben plaatsgevonden en dat is niet gebeurd. Ter onderbouwing voert reclamante 1 hiervoor drie argumenten aan. Ten eerste zijn de meeste onderhandelingen met de vader van reclamante 1 gevoerd. Maar haar vader is niet ter zake (van de te onteigenen percelen)

vertegenwoordigingsbevoegd en dat heeft verzoeker niet vooraf onderzocht. Alleen hierom al kunnen de onderhandelingen niet als serieus worden betiteld. Reclamante 1 wil graag een vervangende locatie aangeboden krijgen. Dat is op zich geen verplichting, maar dit moet verzoeker wel serieus onderzoeken. Niet is gebleken dat dit serieus is gedaan. Hierbij speelt mee dat verzoeker van reclamante 1 een stuk grond wil ontnemen dat onderdeel is van een complex en bij ruil minder wil teruggeven omdat een exploitatiebijdrage is verschuldigd. Dit standpunt vindt reclamante 1 onbegrijpelijk. Daarnaast liggen de biedingen ver onder de WOZ-waarde van de onroerende zaken. Zonder toelichting waarom kan niet van reclamante 1 worden verwacht hierop in te gaan. Reclamante 1 verwijst hiervoor naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met nr. 47010/200904796-1-h2/.

Ad 1.2

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 artikelen 77 en 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.

Uit het logboek, de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht blijkt dat in oktober 2015 het minnelijk overleg is gestart met een overleg tussen verzoeker en de vader van reclamante 1. Dit ging over de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein en de gevolgen voor zijn bedrijf en dat van zijn zoon. De nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Heesch West heeft gevolgen voor deze bedrijven, met name ten aanzien van de ontsluiting ervan en de mogelijkheden voor toekomstige uitbreiding. Eind 2015 en begin 2016 vinden nog enkele overleggen hierover plaats. Op 25 mei 2016 geeft de vader van reclamante 1 in een overleg aan dat hij niet gaat verkopen, hij een goede ontsluiting wil voor de bedrijven en eventueel wel grond wil ruilen voor bedrijfsgrond. Ook moeten de woningen van de familie volgens hem een kantoorbestemming krijgen. Verzoeker benadrukt in het overleg dat hij delen van twee percelen wenst te verwerven om de ontsluiting naar het nieuwe bedrijventerrein Heesch West te kunnen aanleggen. De vader van reclamante 1 legt verband met zijn belangen en die van zijn zoon. Verzoeker acht een andere bestemming voor de woningen niet wenselijk. De gewilde aparte ontsluitingen voor hun bedrijven is verkeerstechnisch niet aanvaardbaar en de gewenste uitbreiding van de bedrijven zal lastig zijn.

vanwege milieueisen. Eind 2016 en begin 2017 blijven partijen in gesprek, maar de standpunten blijven hetzelfde. In een brief van 20 april 2017 geeft verzoeker zijn standpunten nogmaals weer in reactie op de wensen van de vader van reclamante 1. Verzoeker schrijft verder dat de te verwerven percelen eigendom zijn van zijn dochter, te weten reclamante 1 en dat de vader met verzoeker daarover in gesprek is. In zijn reactie van 7 juni 2017 reageert de vader van reclamante 1 namens de familie. Hij wil in gesprek om tot een oplossing te komen. In een vervolggesprek op 23 februari 2018 spreken de vader en broer van reclamante 1 met verzoeker. Vader stelt dat de familie de te verwerven gronden niet hoeft te behouden, maar hij wil deze positie gebruiken om in gesprek te blijven over een goede inpassing van de bedrijven en eigendommen van de familie. Het gaat om de ontsluiting, geluidbelasting op hun woningen en ruiling van gronden. In een e-mailbericht van 1 oktober 2018 naar aanleiding van een gesprek tussen de vader en verzoeker is aangegeven dat is gesproken over de aankoop van de percelen van reclamante 1. In 2019 spreken vader en zoon wederom met verzoeker, maar dat leidt niet tot overeenstemming. Op 30 september 2020 brengt verzoeker een eerste aanbieding uit aan reclamante 1 voor de aankoop van de gronden. In het aanbod staat beschreven dat verzoeker met haar vader gesprekken heeft gevoerd over de verwerving van haar gronden. In haar reactie van 1 maart 2021 geeft reclamante 1 aan dat haar vader gesprekken heeft gevoerd over grondruil en dat die gesprekken gaande moeten worden gehouden. Ook verklaart zij zich bereid om samen met haar vader en broer in gesprek te blijven om tot overeenstemming te komen. Op 24 februari 2022 volgt een nieuw aanbod. Reclamante 1 reageert hierop per brief van 24 maart 2022: zij acht zich exclusief bevoegd over haar eigendom te beschikken en de onderhandelingen moeten via haar lopen. Dit is volgens haar tot op heden niet erkend. Maar tegelijk geeft zij aan dat in het overleg over de grondverwerving er ook een oplossing moet komen voor alle in het geding zijnde belangen, dus ook die van haar broer en haar vader. Uit een gespreksverslag van 10 juni 2022 blijkt dat reclamante 1 van mening is dat zij formeel rechthebbende is en dat de gesprekken met haar gevoerd (hadden) moeten worden, maar dat haar perceel onderdeel is van alle eigendommen die de familie van oudsher heeft in het gebied. Haar perceel en de verkoop ervan kan niet los worden gezien van de overige eigendommen en belangen van de familie. Tegelijk geeft reclamante 1 aan dat in het verleden gesprekken met haar vader zijn gevoerd maar dat zij niet is geïnformeerd. Zij wil haar gronden graag ruilen voor andere gronden in het gebied. In een vervolggesprek op 8 september 2022 stelt verzoeker dat ruil voor bedrijfsgrond aan reclamante 1 niet te verantwoorden is, gezien de grote vraag naar bedrijfsgronden en omdat de gronden primair zijn bedoeld voor lokale bedrijven. Op 10 november 2022 en 27 februari 2023 brengt verzoeker opnieuw aanbiedingen uit aan reclamante 1. Op 2 mei 2023 reageert reclamante 1 dat zij in overleg tot een oplossing (grondruil) wil komen en niet via onteigening.

Op 13 juni 2023 dient verzoeker bij de Kroon het verzoek in tot aanwijzing van onroerende zaken voor onteigening ten behoeve van de bestemmingsplannen Heesch West.

Na het verzoek blijven partijen met elkaar in overleg om tot minnelijke overeenstemming te komen. In het overleg op 20 september 2023 is gesproken over de mogelijkheden tot grondruil. Ook spreekt reclamante 1 uit dat zij niet akkoord gaat met het aanbod. In een vervolggesprek op 9 januari 2024 komen

partijen niet tot overeenstemming. Verzoeker houdt vast aan haar aanbod, maar wil verkennen in hoeverre grondruil nog mogelijk is. Verzoeker wijst hierbij op twee punten: reclamante 1 wil voor haar agrarische grond bedrijfsgrond, waarvoor zij dan exploitatiekosten moet betalen. Een ruil met gelijke oppervlakte zonder bijbetaling is niet mogelijk. Daarnaast gaat het om de belangen van de overige familieleden en hoe die in deze grondverwerving mee te nemen. Op 28 maart 2024 herhaalt verzoeker zijn aanbod. In de rest van het jaar 2024 blijven partijen met elkaar in gesprek, maar komt er geen overeenstemming. Op 28 februari 2025 mailt reclamante 1 aan verzoeker dat zij al 20 jaar gegijzeld is door het voorkeursrecht en het ontwerpbestemmingsplan, omdat zij haar toekomstplan niet kan uitvoeren. Met het aanbod kan zij niet akkoord gaan. Zij wil een vervangend perceel met een bouwvlak.

Over de stelling van reclamante 1 dat verzoeker ten onrechte vooral heeft onderhandeld met haar vader omdat hij niet vertegenwoordigingsbevoegd is en dat het minnelijk overleg daarom niet serieus is geweest, overwegen Wij als volgt.

Uit het logboek blijkt dat vanaf 2015 tot 2020 inderdaad met de vader overleg is gevoerd. Volgens verzoeker gaf de vader aan dat hij ook optrad namens zijn dochter. Het aanbod van 30 september 2020 voor aankoop van de benodigde onroerende zaken en alle aanbiedingen daarna zijn gericht aan reclamante 1. In haar reactie van 1 maart 2021 bevestigt reclamante 1 dat de onderhandelingen tot nu toe met haar vader zijn gevoerd en dat zij wil dat dit wordt voortgezet. Dit heeft verzoeker ook gedaan. In de daaropvolgende overleggen en correspondentie, bijvoorbeeld de brieven van 24 maart en 10 juni 2022, geeft reclamante 1 aan zich exclusief bevoegd te achten over haar eigendom en dat de onderhandelingen via haar moeten lopen. Eerder zijn gesprekken met haar vader gevoerd maar daarover is zij niet geïnformeerd. Hieraan heeft verzoeker in de verdere overleggen gevolg gegeven. In de brieven geeft reclamante 1 ook aan dat er ook een oplossing moet komen voor alle in het geding zijnde belangen, dus ook die van haar broer en haar vader.

Uit het bovenstaande blijkt dat de onderhandelingen vanaf 2020 ook met reclamante 1 persoonlijk zijn gevoerd. Ook alle aanbiedingen zijn aan reclamante 1 gericht. Wij zijn dan ook gelet hierop van mening dat het minnelijk overleg als serieus moet worden beschouwd, zeker nu vanuit reclamante 1 is aangegeven dat de overleggen samen met haar vader en broer moeten worden gevoerd, omdat de familie een oplossing wenst voor alle belangen die zij in het gebied bezitten. Zelfs als Wij de overleggen met alleen de vader van reclamante 1 vanaf 2015 niet als serieus zouden aanmerken, dan doet dit er niet aan af dat verzoeker vanaf 2020 met reclamante 1 serieus minnelijk overleg heeft gevoerd.

Over het onderdeel van de zienswijze over de ruilgrond overwegen Wij als volgt. Het uitgangspunt van de onteigeningswet is een volledige schadeloosstelling in geld en in dat kader heeft verzoeker meerdere aanbiedingen gedaan aan reclamante 1. Verzoeker is echter ook gehouden in het kader van het minnelijk overleg serieus te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is een oplossing te vinden anders dan een schadeloosstelling in geld.

Uit het logboek en de daarbij behorende stukken is Ons gebleken dat voor reclamante 1 het vinden van ruilgrond van belang is. Daaruit is ook naar voren gekomen dat verzoeker heeft geprobeerd en nog steeds blijft proberen alsnog tot overeenstemming te komen met reclamante 1 over ruilgrond. Partijen hebben zich tijdens de overleggen meerdere keren gezamenlijk gericht op het

vinden van ruilgrond en het onderzoeken van de mogelijkheden daartoe. Verzoeker heeft dit in voldoende mate onderzocht, maar dit heeft niet tot resultaat geleid. Naar Ons oordeel is deze door verzoeker gevolgde aanpak serieus, redelijk en in overeenstemming met Ons bestendig beleid ten aanzien van het minnelijk overleg en de inzet van het onteigeningsinstrument.

Over het onderdeel van de zienswijze dat de biedingen van verzoeker ver onder de WOZ-waarde liggen en dat dit niet is toegelicht overwegen Wij ten eerste 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 zaken. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling of de schadecomponenten 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. Voorts maken Wij uit het logboek op dat de WOZ-waarde en het verschil met de hoogte van de aanbidding door reclamante 1 pas in de zienswijze ter sprake is gebracht. In zijn reactie op de zienswijze geeft verzoeker aan dat de hoogte van de aanbidding is gebaseerd op een onafhankelijke taxatie en dat reclamante 1 geen tegentaxatie heeft overgelegd. Het verschil zit er volgens verzoeker in dat de taxatie uitgaat van de geldende agrarische bestemming waarop een schuur staat. De berekende WOZ-waarde gaat echter uit van gebruik als woning. Dat is volgens verzoeker de verklaring dat de WOZ-waarde hoger is dan de hoogte van de taxatie waarop de hoogte van de aanbiddingen is gebaseerd.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat, anders dan reclamante 1 stelt, verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende redelijke en serieuze pogingen heeft ondernomen om met reclamante 1 tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft meerdere aanbiddingen gedaan die zijn gericht op het volledig schadeloosstellen van reclamante 1. Reclamante 1 heeft deze afgewezen. Ook is door verzoeker geprobeerd om tot grondruil te komen, maar dat is niet gelukt. Op het moment van de start van de onteigeningsprocedure stond in ieder geval voldoende vast dat nog niet vrijwillig met reclamante 1 tot overeenstemming kon worden gekomen over een minnelijke eigendomsoverdracht. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het onteigeningsverzoek om de tijdige uitvoering van de bestemmingsplannen veilig te stellen. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker is gebonden aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toegespitste planning.

1.3

Volgens reclamante 1 handelt verzoeker in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel waaraan het te nemen besluit moet voldoen. Uit het ontwerpbesluit komt immers naar voren dat deze onteigening is beperkt tot de delen van haar gronden die in het bestemmingsplan Heesch-West van de gemeente Bernheze liggen, terwijl duidelijk is dat ook haar overige gronden nodig zijn voor het project en die liggen in het bestemmingsplan Cereslaan West, ook van de gemeente Bernheze. Een burger mag niet onevenredig worden belast met meerdere ingrijpende onteigeningsprocedures. Verzoeker had daarom moeten kiezen voor onteigening van het geheel. Deze gedeeltelijke onteigening is daarom prematuur.

Ad 1.3

Over het onderdeel van de zienswijze dat reclamante 1 mogelijk wordt geconfronteerd met meerdere onteigeningen overwegen Wij dat het de voorkeur verdient de betrokken eigenaren zo min mogelijk met opeenvolgende onteigeningsprocedures te belasten, maar dat de onteigeningswet hieraan niet in de weg staat (zie KB. 14 mei 2009, nr. 09.001295, Stc. 9 juni 2009, nr. 103 (Utrecht)).

De reden dat verzoeker niet de volledige percelen van reclamante 1 in dit onteigeningsverzoek heeft meegenomen is dat deze onteigening alleen ziet op de realisering van het bedrijventerrein Heesch West. Over de percelen van reclamante 1 loopt namelijk de ontsluitingsweg van en naar dat bedrijventerrein. De onteigening ziet alleen op deze gedeelten van de percelen van reclamante 1. De overige delen van de percelen van reclamante 1, die dus niet in deze onteigening zijn meegenomen, zijn onderdeel van de uitbreiding van een ander bedrijventerrein, genaamd Cereslaan-West. Beide bestemmingsplannen kunnen zelfstandig en onafhankelijk van elkaar worden gerealiseerd. Het is aan de verzoeker zelf om te bepalen welke wijze van planuitvoering hij voor ogen heeft. De fasering van uitvoering van bestemmingsplannen maakt daar deel van uit.

Volledigheidshalve overwegen Wij dat als reclamante 1 er met haar zienswijze op wil wijzen dat haar percelen in één bestemmingsplan hadden moeten worden opgenomen, dat dat een bezwaar van planologische aard is dat zij in haar beroep tegen het bestemmingsplan had moeten aanvoeren. Dit staat Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

Van strijdigheid met het zorgvuldigheidsbeginsel en daarmee een premature onteigening is gelet op het bovenstaande Ons niet gebleken.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 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 2 brengt in haar zienswijze naar voren dat zij het ongepast vindt om grondeigenaren op deze manier te behandelen door een onteigeningsprocedure te starten. Hieruit blijkt dat het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling niet in staat is om belanghebbenden en omwonenden beter te laten participeren in het project Heesch West. Het is een gemiste kans: ga het gesprek aan en doe reële voorstellen.

Ad 2.1

Wij zijn van oordeel dat reclamante 2 op grond van artikel 1:2, eerste lid van de Awb en artikel 3 van de onteigeningswet niet kan aangemerkt als belanghebbende in deze administratieve onteigeningsprocedure. Als belanghebbende kan alleen worden aangemerkt degene die zakelijke of persoonlijke rechten kan doen gelden op de in een onteigeningsbesluit begrepen gronden, dan wel degene wiens belang uit anderen hoofde rechtstreeks bij een onteigeningsbesluit is betrokken. Reclamante 2 heeft geen gronden in eigendom die betrokken zijn in de onderhavige procedure of rechten op gronden die daarin

betrokken zijn. Ook uit anderen hoofde is haar belang niet rechtstreeks bij dit besluit betrokken. Dientengevolge nemen Wij de zienswijze niet in behandeling en laten deze buiten beschouwing.

Gelet op het bovenstaande 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 de bestemmingsplannen 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 Gemeenschappelijke Regeling Heesch West 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 het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West 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 van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West van 12 april 2023, zaaknummer 15012199;
gelezen de voordracht van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West van 25 april 2023, door ons ontvangen op 13 juni 2023, zaaknummer 15012084;
gelezen de brief van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West van 28 maart 2024, zaaknummer 15012084, door ons ontvangen op 23 april 2024;
gelezen de brieven van het Algemeen Bestuur van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West van 9 november 2023, 23 april 2024 en 14 juni 2024;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van de bestemmingsplannen Heesch West (gemeente Bernheze) en Heesch West (gemeente 's-Hertogenbosch) ten name van de Gemeenschappelijke Regeling Heesch West ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeenten Bernheze en 's-Hertogenbosch en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdát de bestemmingsplannen onherroepelijk zullen zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien een van de besluiten tot vaststelling van de bestemmingsplannen met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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.

PM: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,