



Besluit van 2 april 2009, nr. 09.000882 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Etten-Leur van 11 februari 2008, tot onteigening krachtens artikel 77 van Titel IV van de onteigeningswet.

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 17 februari 2009, nr. BJZ 2009011882, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gelezen de brief van het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur van 16 juni 2008, kenmerk 20080612/KvDdH/0105.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 18 maart 2009, no. 08.09.0046/IV).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 27 maart 2009, nr. BJZ 2009025439, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Etten-Leur van 11 februari 2008, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie Q, nos. 1928 en 1942, onderscheidenlijk de grondplannummers 1 en 2.

Overwegingen

Het raadsbesluit tot onteigening

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen gronden zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Etten-Leur op 17 september 2007 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 april 2008 goedgekeurde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei', verder te noemen: het bestemmingsplan.

Omdat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, heeft de raad aan zijn besluit de gebruikelijke opschortende en ontbindende voorwaarden verbonden. Het bestemmingsplan is inmiddels op 19 juni 2008 onherroepelijk geworden.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een (netto) 8,2 hectare groot regionaal industrieterrein, met bijbehorende infrastructurele werken, waaronder de aanleg van een retentievijver ten behoeve van de waterhuishouding van het bedrijventerrein.

Het mede in de onteigening begrepen perceel Q 1928 is bestemd voor 'Bedrijventerrein (BT)' en 'Verkeersdoeleinden (V)'. Het mede in de onteigening begrepen perceel Q 1942 is bestemd voor 'Bedrijventerrein (BT)', met de aanduiding 'retentievoorziening'. Op dit perceel zal met name een gedeelte van de minstens 3700 vierkante meter grote retentievijver worden aangelegd, aansluitend op het deel van de vijver dat zal worden aangelegd op het naastgelegen en inmiddels door de gemeente verworven perceel Q 1940.

In de door de gemeente Etten-Leur voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, in het bijzonder de beschrijving in hoofdlijnen in het tweede lid van artikel 4 van de planvoorschriften. In de bij het bestemmingsplan behorende toelichting is onder paragraaf 3.4 (water) aangegeven dat bovenbedoelde retentievoorziening – zoals op de plankaart ook is aangegeven – bij voorkeur in het laagstgelegen westelijke



plandeel zal moeten worden gerealiseerd. Op de op pg. 16 van de plandoelichting weergegeven verkavelingsschets is de retentievijver met een blauw kader ingetekend. Daarbij wordt nog rekening gehouden met de mogelijkheid van een variabele inpassing van de retentievoorziening in noordelijke en oostelijke richting. Uit deze schets blijkt echter ook dat het perceel Q 1942 hoe dan ook deel zal uitmaken van de vijver. Aan de planologische regeling van deze voorziening ligt het op 24 januari 2006 voor het gebied opgestelde Waterhuishoudkundig Plan Vosdonk Zuid-Munnikenhei ten grondslag.

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in de onteigening begrepen gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan. Met de aanleg van de natte infrastructuur wenst de gemeente zo spoedig mogelijk een aanvang te maken, vooruitlopend op de realisering van de bedrijfskavels.

Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 16 juni 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Etten-Leur. De algemene kennisgeving van de terinzagelegging heeft op 15 juni 2008 plaatsgevonden in 'De Etten-Leurse Bode'. Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons per brief van 22 juli 2008 tijdig schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door mr. A.A.M. van Beek namens C.A.A. Foesenak te Sprundel, verder te noemen: de reclamant.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet is de reclamant door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

De reclamant is eigenaar van het mede in de onteigening begrepen perceel kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie Q, no. 1942. Op het perceel bevindt zich een tuinbouwloods waarin agrarische producten worden opgeslagen en verpakt.

De reclamant voert in zijn bedenkingen in de eerste plaats aan, dat er geen urgentie bestaat voor de onteigening. Zijn perceel vormt slechts een klein deel van het bedrijventerrein. Hij ziet niet in, dat er nu al uitsluitend voor zijn perceel een onteigeningsprocedure moet worden gevoerd. Uit het onteigeningsplan volgt ook niet dat de vraag naar bedrijventerreinen op dit moment zo groot is dat nu al zeker is dat zijn perceel ook zal moeten worden benut ten behoeve van het bedrijventerrein.

Ten aanzien van deze bedenking van de reclamant overwegen Wij als volgt.

De gemeente staat een integrale, ongefaseerde ontwikkeling van het gehele bedrijventerrein voor. Naast de ontwikkeling van bedrijfskavels houdt dit ook de realisatie van infrastructuur in, waaronder de retentievijver. In verband met de waterhuishouding van het plangebied is de retentievijver op het laagstgelegen gedeelte van het plangebied geprojecteerd, deels op het perceel van de reclamant. Omdat deze retentievijver een essentiële functie vervult voor het gehele plangebied, is het noodzakelijk deze vooraf in zijn geheel aan te leggen. Gelet hierop kon de raad in redelijkheid besluiten tot onteigening. Wat de ontwikkeling van het bedrijventerrein als totaal betreft, overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken, waaronder de zakelijke beschrijving en de toelichting bij het bestemmingsplan, is gebleken dat de gemeente verwacht het bedrijventerrein uiterlijk in 2010-2011 geheel te hebben kunnen uitgeven. Hoe dan ook is de voorgenomen realisatie van het plan, inclusief de bestemmingen op de in de onteigening begrepen gronden, voorzien binnen de gemeenlijk door Ons te stellen urgentietermijn van vijf jaar.

Er is derhalve voor Ons geen reden om naar aanleiding van deze bedenking aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

In de tweede plaats voert de reclamant aan dat er wegens onvoldoende minnelijk overleg geen noodzaak bestaat voor de onteigening.

Reclamant wijst er op, dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet op de gemeente de plicht rust om serieus en transparant te onderhandelen. Tot op heden heeft de gemeente echter maar één bod uitgebracht. Dit bod ontbeert elke vorm van onderbouwing en kan niet worden beschouwd als een adequate schadeloosstelling. Reclamant wil een onderbouwing zien van het bod. Hij verwijst voor de betekenis van artikel 17 van de onteigeningswet naar een aantal vonnissen van de rechtbank Breda waaruit hij een rechtsoverweging citeert die betrekking heeft op de op de gemeente rustende verplichting om te komen tot een transparante vaststelling van het aanbod tot schadeloosstelling.

Ten aanzien van deze bedenking van reclamant die ziet op het minnelijk overleg overwegen Wij in het



algemeen, dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft weliswaar betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure, maar het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is niettemin één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-ontegeningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat de gemeente per brief van 5 september 2006 reclamant onder meer heeft meegedeeld over te willen gaan tot aankoop van zijn perceel. Op 16 november 2006 deelt de gemeente aan de reclamant mee dat zijn bestaande bedrijfsvoering niet in het bestemmingsplan is in te passen. Het gaat hier om de tuinbouwloods die wordt gebruikt voor de (gekoelde) opslag van tuinbouwproducten en inpakactiviteiten. De gemeente wil graag het minnelijk overleg over de aankoop van zijn perceel hervatten. Daarna heeft nog een aantal mondelinge contacten plaatsgevonden, welke echter niet tot overeenstemming hebben geleid. Op 23 januari 2007 geeft de reclamant mondeling aan de verwerver te kennen, dat hij wil onderhandelen op basis van een schriftelijk uitgebracht bod. Per faxbericht van 29 januari 2007 aan de verwerver bevestigt de reclamant een en ander. Eerst op 23 oktober 2007 reageert de verwerver op deze fax. Onder verontschuldiging voor de late reactie doet de verwerver een concreet schriftelijk bod. Daarbij maakt hij melding van het gemeentelijk voornemen om op korte termijn – te weten in de raadsvergadering van 17 december 2007 – te besluiten over het in gang zetten van de onteigeningsprocedure. Na 23 oktober 2007 zijn er nog enkele mondelinge contacten geweest om het overleg te hervatten, welke pogingen niet tot het gewenste resultaat hebben geleid. Uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is Ons daarbij niet gebleken dat de gemeente in de administratieve fase van de onteigeningsprocedure in onvoldoende mate inzicht heeft verstrekt over de opbouw van haar bieding. In de brief van 23 oktober 2007 van de gemeente aan de reclamant vermeldt de gemeente welke uitgangspunten zij bij het bod hanteert.

Gelet op bovengenoemde omstandigheden zijn Wij van oordeel dat de gemeente, ondanks het gedeeltelijk aan haar toe te rekenen moeizame verloop van de contacten met de reclamant, in voldoende mate heeft voldaan aan haar verplichtingen om het perceel eerst in minnelijk overleg te verwerven. Nu ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening vast stond dat het minnelijk overleg vooralsnog niet tot overeenstemming zou leiden, heeft de raad in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten. Wat de hoogte van de geboden schadeloosstelling betreft merken Wij op dat deze in de onderhavige goedkeuringsprocedure niet ter beoordeling staat. In de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure is het de burgerlijke rechter die bij uitsluiting de omvang van de te vergoeden schade zal moeten vaststellen.

Deze bedenking van de reclamant geeft Ons dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring geheel of gedeeltelijk te onthouden.

In de derde plaats beroept de reclamant zich op het zelfrealisatiebeginsel. Hij is in staat en bereid de bestemming zelf te realiseren en wil daarover graag in overleg treden met de gemeente. Deze mogelijkheid wordt hem nu ontnomen door de grote haast waarmee de gemeente onteigent.

Ten aanzien van deze bedenking van de reclamant overwegen Wij in het algemeen, dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft zelf bereid en in staat te zijn om de op zijn grond rustende bestemming te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is hangt mede af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek niet is gebleken van een beroep op zelfrealisatie door de reclamant in die zin dat hij de thans op zijn



perceel gelegde bestemming zelf wil en kan realiseren. Tijdens het horen van de reclamant kwam daarentegen naar voren dat hij de huidige activiteiten op zijn perceel graag en in uitgebreidere omvang ter plaatse wil voortzetten in samenwerking met zijn thans nog studerende dochter. Omdat de dochter eerst in 2010 zal afstuderen zijn de uitbreidingsplannen echter nog niet concreet. Het moet er naar Ons oordeel voor worden gehouden dat de reclamant niet bereid is gebleken om de thans aan zijn perceel gegeven bestemming zelf te realiseren. Onder die omstandigheden is er voor Ons dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring geheel of gedeeltelijk te onthouden. Wel merken wij nog op, dat nu de huidige en toekomstige bedrijfsactiviteiten van de reclamant toelaatbaar lijken te zijn binnen de bestemming 'Bedrijventerrein (BT)' elders binnen het plangebied, dit wellicht nog tot een voor beide partijen bevredigende oplossing zal kunnen leiden in het kader van het vóór de dagvaarding verplicht voort te zetten minnelijk overleg ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet.

Overige overwegingen

In de brief van 16 juni 2008 waarmee het raadsbesluit aan Ons ter goedkeuring is voorgedragen, deelt de gemeente mee dat na het nemen van het raadsbesluit minnelijke overeenstemming is bereikt met de eigenaar van het perceel, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie Q, no. 1928, grondplannummer 1. De gemeente verzoekt hier bij het nemen van het goedkeuringsbesluit rekening mee te houden. Om die reden zullen Wij wegens het ontbreken van de noodzaak tot onteigening in zoverre aan het raadsbesluit de goedkeuring onthouden.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Etten-Leur worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van de overige in het raadsbesluit tot onteigening aangewezen gronden. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van de gemeente Etten-Leur van 11 februari 2008 goed te keuren, behalve voor zover dit ziet op het perceel, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie Q, no. 1928, aan welk gedeelte van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Den Haag, 2 april 2009

Beatrix

*De Minister, van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.M. Cramer.*

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
G. ter Horst.*



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Etten-Leur;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 januari 2008, met overneming van de daarin vermelde motieven;

Gelet op de artikelen 147 en 192 van de Gemeentewet, artikel 83 van de Ontheingingswet, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei'.

Overwegende dat,

- de raad bij besluit van 17 september 2007 het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei' heeft vastgesteld;
- het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei' onder andere voorziet in de realisering van de bestemming 'Bedrijventerrein- zone BT2' (BT2), waaronder begrepen de nadere aanduidingen 'Retentievoorziening' en 'Ontsluiting bedrijventerrein', en de bestemming 'Verkeersdoeleinden' (V) van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei' van de gemeente Etten-Leur;
- verwezenlijking van de bestemmingen in het algemeen belang geschiedt;
- ter realisatie van bovengenoemde bestemmingen de eigendom verkregen dient te worden van de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Etten-Leur, sectie Q, nummers 1928 en 1942, tezamen groot 61 are en 95 centiare, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en gewaarmerkte grondtekening;
- het ontheingingsplan conform artikel 80 van de Ontheingingswet en artikel 3:11 t/m 3:13 Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 november 2007 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- belanghebbenden schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van de start van de ontheingingsprocedure en de tervisielegging;
- aan belanghebbenden het ontwerp-raadsbesluit tot ontheinging is toegestuurd;
- naar aanleiding van de ter inzage legging en de bekendmaking één zienswijze is ontvangen;
- de ingediende zienswijze niet tot aanpassing van het ontheingingsplan heeft geleid;
- tot op heden niet gelukt is op minnelijke wijze de eigendom van de benodigde onroerende zaken te verwerven;
- ontheinging derhalve noodzakelijk is;

Besluit:

1. kennis te nemen van de zienswijze die is ingebracht tegen het concept-raadsvoorstel inzake de ontheinging van percelen in het gebied Vosdonk-Munnikenhei;
2. de ingebrachte zienswijze niet over te nemen;
3. de indiener van de zienswijze van uw besluit mededeling te doen;
4. ten behoeve van de integrale uitvoering van het door de raad op 17 september 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei', dat op 3 oktober 2007 ter goedkeuring is toegezonden aan Gedeputeerde Staten, ten name van de gemeente Etten-Leur te ontheingen de onroerende zaken, die op de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening staan aangegeven en op de bijbehorende lijst van te ontheingen percelen zijn vermeld. Het besluit als hier bedoeld geldt onder de opschortende voorwaarde dat niet tot dagvaarding van de grondeigenaren wordt overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei' en onder de onbindende voorwaarde dat het ontheingingsbesluit vervalt indien en voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei' wordt onthouden.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 11 februari 2008

De raad voornoemd,

*De griffier,
W.C.M. Voeten.*

*De voorzitter,
J.A.M. van Agt.*



Onteigeningsplan Vosdonk Munnikenhei

Lijst van percelen welke zijn begrepen in onteigeningsplan 'Vosdonk-Munnikenhei' ter realisering van de bestemming 'Bedrijventerrein- zone BT2' (BT2), waaronder begrepen de nadere aanduidingen 'Retentievoorziening' en 'Ontsluiting bedrijventerrein', en de bestemming 'Verkeersdoeleinden' (V) van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Vosdonk-Munnikenhei' van de gemeente Etten-Leur, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 september 2007.

Situatie in de openbare registers van het Kadaster per 1 januari 2008.

volgnr.	kadastrale aanduiding			kad. opp. in m ²	opp. betrokken in onteigeningsplan in m ²	zakelijk recht + deel	naam adres woonplaats
1	ETN01	Q 1928	G 0	3830	3830	VE, 1/1	JOHANNES WILHELMUS MARIA HERMANS WALDHOORNLAAN 59 4876BB ETTEN-LEUR
2	ETN01	Q 1942	G 0	2365	2365	VE, 1/1	CORNELIS ANTONIUS ADRIANUS FOESENEK POLDERSTRAAT 30 4714SW SPRUNDEL