



Besluit van 14 mei 2009, no. 09.001293, tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 9 juni 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 27 februari 2009, no. BJZ2009012774, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen de brief van 26 juni 2008, kenmerk Vastgoed/JS, van het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen;

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

De Raad van State gehoord (advies van 22 april 2009, no. W08.09.0064/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 11 mei 2009, no. BJZ2009034445, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen van 9 juni 2008, tot onteigening krachtens 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 Gilze en Rijen, sectie O, nos. 7, 8, 9 en 824, onderscheidenlijk de grondplannummers 1 tot en met 3 en 9.

Overwegingen

Het raadsbesluit tot onteigening

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Gilze en Rijen op 30 oktober 2006 vastgestelde, en door gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 12 juni 2007 gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers-Oost' (hierna: het bestemmingsplan). De onthouding van de goedkeuring ziet niet op de in de onderhavige onteigening begrepen percelen. Tegen dit besluit is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het ingestelde beroep op 6 februari 2008 ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Zoals blijkt uit het raadsbesluit tot onteigening wenst de raad van de gemeente Gilze en Rijen de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van het bestemmingsplan.

Noodzaak en urgentie

De te onteigenen gronden zijn in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekakkers-Oost' aangewezen voor 'Bedrijventerrein (BT)', 'Groen – Water', 'Natuur' en 'Verkeer'. De door de gemeente Gilze en Rijen ter plaatse voorgestane planuitvoering strekt tot de realisering van een bedrijventerrein. Het nieuwe terrein zal aan de west- en noordzijde brede groenstructuren krijgen. Aan de westzijde wordt het riviertje De Oude Leij ingepast. Het 62 ha grote plangebied kent ca. 19 ha aan groen- en openbare structuren. Verder beslaat het plan ruim 43 ha netto bedrijfsterrein, waarvan ca. 21 ha is bestemd voor bedrijven uit de categorie 'kleinschalig gemengd', ca. 13 ha voor 'dienstverlening' en ca. 8 ha voor 'wonen en werken'. De realisering van het bestemmingsplan wordt gefaseerd uitgevoerd. De eerste fase betreft het meest westelijke deel, met als hoofdbestemming 'bedrijventerrein', dat moet voorzien in de bedrijfsbehoefte in de periode 2008–2015. Om deze eerste fase te kunnen realiseren zijn de te onteigenen gronden nodig. De gemeente hoopt in 2009 de eerste kavels te kunnen uitgeven. In januari 2008 hebben 24 bedrijven bij de gemeente aangegeven in aanmerking te willen komen voor een kavel. Inmiddels bedraagt dit aantal per 20 augustus 2008 ruim 30 gegadigden. Voor de op het terrein gelegen kavels bestaat derhalve veel belangstelling van bedrijven. De gemeente verwacht dat de eerste fase van het bestemmingsplan binnen enkele jaren zal zijn verwezenlijkt.

In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van de bij het voornoemde plan behorende voorschriften met de daarbij behorende toelichting en kaarten.



Uit het raadsbesluit is gebleken dat de door onteigening te verwerven gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet, met ingang van 26 juni 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Gilze en Rijen. Op 18 juni 2008 is aan belanghebbenden een persoonlijke kennisgeving gezonden. Publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden op 25 juni 2008. Tegen het raadsbesluit zijn bij Ons tijdig schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht door:

- mr. F.K. van den Akker, namens de heer A. Verwijmeren en mevrouw C.B.J.R.M. Verwijmeren-van Eijck, eigenaren van de percelen kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie O, nos. 8 en 9 (grondplannummers 2 en 3), hierna reclamanten onder 1;
- mr. F.K. van den Akker, namens de heer F.J.M. Gooijers en mevrouw C.A.P.M. Verwijmeren, huurders van het perceel kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie O, no. 9 (grondplannummer 3), hierna reclamanten onder 2;
- mr. A.A.H.M. van Heerebeek RT, namens de heer P.C.A.M. van der Pas en mevrouw J.B.R.M. van der Pas-van Eijck, eigenaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie O, no. 7 (grondplannummer 1), hierna reclamanten onder 3;
- ing. H.H.M. Breukers, namens mevrouw P.A.A.M. Botermans-Kokx, eigenares van het perceel kadastraal bekend gemeente Gilze en Rijen, sectie O, no. 824 (grondplannummer 9), hierna reclamant onder 4.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, is reclamant door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Reclamanten onder 1 en 2 hebben hiervan gebruik gemaakt en zijn gezamenlijk gehoord.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

Reclamanten onder 1 zijn van mening dat het onteigeningsbesluit en de behandeling van hun zienswijze onvoldoende inzicht bieden in de door de gemeente voorgestane vorm van planuitvoering. Er ontbreekt nog altijd een duidelijke weergave van de definitieve verkaveling van het bedrijventerrein. De door de gemeenteraad vastgestelde verkavelingstekening geeft niet meer dan een mogelijke verkaveling weer. Reclamanten onder 1 willen de op hun percelen gelegen bestemming zelf realiseren. Zij beschikken gezamenlijk over 7000 m² grond. Dat is voldoende voor het realiseren van een minimaal voorgeschreven kavel van 4000 m². Dat reclamanten, blijkens de weerlegging van hun zienswijzen door de gemeenteraad, over onvoldoende gronden beschikken om twee kavels te realiseren is onbegrijpelijk. Het bestemmingsplan verplicht niet tot het realiseren van twee kavels. Ook uit de verkavelingstekening is, nog daargelaten dat deze niet definitief is, een dergelijke verplichting niet af te leiden. Reclamanten onder 1 betwisten ook dat een doelmatige verkaveling in de weg zou staan staat aan een beroep op zelfrealisatie. Grondruil is voor zelfrealisatie door reclamanten niet nodig. Zij zijn daartoe slechts bereid indien dit in onderling overleg wenselijk wordt geacht en indien dit in een overeenkomst wordt vastgelegd. Reclamanten betwisten voorts dat zij geen concreet voornemen hebben tot zelfrealisatie. Van hen kan niet worden verwacht dat zij een concreet bouwplan presenteren of een bouw aanvraag indienen nu de gemeente tot nu toe geen inzicht heeft geboden in de door haar voorgestane vorm van uitvoering. Reclamanten onder 1 zijn bereid om met de gemeente in overleg te treden over de uitvoering van het plan en daartoe een exploitatieovereenkomst te sluiten. Reclamanten onder 1 hebben ook het initiatief genomen om met de gemeente hierover in overleg te treden. Blijkens de jurisprudentie van de Kroon worden hiermee voldoende waarborgen geboden dat de bestemming door de grondeigenaar zal worden gerealiseerd en dat daarmee de noodzaak voor onteigening ontbreekt.

Ten aanzien van de door reclamanten onder 1 aangevoerde bedenking die ziet op het onvoldoende bieden van inzicht in de door de gemeente voorgestane vorm van uitvoering van het bestemmingsplan overwegen wij dat bij het bestemmingsplan een verkavelingschets uit juni 2006 is gevoegd die een mogelijke verkaveling voor het hele plangebied weergeeft. In het raadsbesluit van 28 januari 2008 en 9 juni 2008 is bepaald dat een verkavelingsplan is opgesteld en dat dit plan deel uitmaakt van het raadsbesluit tot onteigening. Dit verkavelingsplan geeft de beoogde verkaveling weer van de eerste fase van het plangebied die wordt uitgevoerd en waarin de in de onteigening betrokken gronden zijn gelegen. Op dit verkavelingsplan is de beoogde verkaveling duidelijk aangegeven. Uit de overgelegde stukken en het ingestelde onderzoek blijkt dat zowel de verkavelingschets als het in het raadsbesluit genoemde verkavelingsplan met het onteigeningsplan terinzage zijn gelegd zodat reclamanten hiervan kennis hebben kunnen nemen. Tussen de verkavelingschets en het verkavelingsplan voor de eerste fase bestaat geen dermate groot verschil dat daardoor voor reclamanten onder 1 onduidelijk is wat de gemeente ter plaatse van hun percelen precies beoogd. Deze bedenking van reclamanten



onder 1 geeft Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van reclamanten onder 1 die een beroep op zelfrealisatie inhouden, 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 bereid en in staat te zijn om de aan zijn grond gegeven bestemming zelf 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 af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van die door de gemeente gewenste vorm. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan of de bijbehorende voorschriften en/of de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan. Andere mogelijke uitzonderingen kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij daarvoor onvoldoende grond bezit.

Ten aanzien hiervan overwegen Wij in het bijzonder, dat uit de overgelegde stukken en het onderzoek is gebleken dat reclamanten over onvoldoende aaneengesloten grond beschikken om de op hun percelen gelegen bestemming 'Bedrijventerrein' zelf te kunnen realiseren. De percelen van reclamanten onder 1 zijn respectievelijk gelegen in de als 'kerngebied' en 'noordflank' aangeduide gebieden. De oppervlakte van een bouwperceel gelegen in de aanduiding 'kerngebied' dient volgens voorschrift 5.2.5 van het bestemmingsplan minimaal 4.000 m² te bedragen. De oppervlakte van een bouwperceel gelegen in het gebied met de aanduiding 'noordflank' dient minimaal 2.000 m² te bedragen. Op het perceel met volgnummer 3 en een gedeelte van volgnummer 2 die zijn gelegen in het 'kerngebied' kan wellicht één kavel met de vereiste minimum grootte door reclamanten onder 1 worden gerealiseerd. Het resterende gedeelte van grondplannummer 2 is gelegen op twee deelvelden die zijn gelegen in de 'noordflank'. Dat gedeelte is te klein voor een doelmatige realisatie van een kavel door reclamanten onder 1 van de op die gronden gelegen bestemmingen. In verband met een mogelijke zelfrealisatie op het perceel met volgnummer 3 zijn door reclamanten onder 1 echter geen plannen bij de gemeente ingediend. Op de door Ons gehouden hoorzitting is reclamanten onder 1 gevraagd inzicht te geven in de mogelijke plannen tot zelfrealisatie. Naar aanleiding hiervan is een kopie van een eerder door hen in maart 2000 bij de gemeente ingediend plan voor zelfrealisatie aan Ons gezonden. De daarop aangegeven bebouwing bedraagt 1.500 m². Deze voldoet daarmee niet aan de in voorschrift 5.2.5. van het bestemmingsplan aangegeven minimale oppervlakte van een bouwperceel. Bovendien gaat dit plan uit van de handhaving van de woningen van reclamanten onder 1 op het perceel met volgnummer 3. Dit is in strijd met voorschrift 5.2.8 van het bestemmingsplan dat bepaalt dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan behoudens ter plaatse van de aanduiding 'situering bedrijfswoning' op de plankaart. Deze situering is niet ter plaatse van de percelen van reclamanten onder 1 aangegeven. Het door reclamanten onder 1 aangeleverde plan past derhalve niet in de door de gemeente voorgestane vorm van planuitvoering. Andere, meer actuele plannen, hebben reclamanten onder 1 niet aan ons bekend gemaakt. Ten aanzien van de door reclamanten aangevoerde bedenking dat zij geen plannen behoeven in te dienen omdat de gemeente onvoldoende inzicht heeft geboden in de door haar voorgestane vorm van planuitvoering verwijzen Wij naar hetgeen Wij hierboven bij de behandeling van de eerste bedenking hebben overwogen. De bedenkingen van reclamante onder 1 die zien op de bereidheid om in overleg te treden met de gemeente en een exploitatieovereenkomst af te sluiten behoeven gezien hetgeen hiervoor is overwogen geen bespreking. Deze bedenkingen van reclamanten onder 1 geven Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring geheel of gedeeltelijk te onthouden.

Reclamanten onder 2 stellen dat zij huurder en bewoner zijn van een woning die is gelegen op het perceel met volgnummer 3. De woning is eigendom van reclamanten onder 1. Reclamanten onder 2 zijn van mening dat de gemeente er ten onrechte van uit is gegaan dat er geen sprake was van een huursituatie wat betreft de woning die zij bewonen. Er is weliswaar geen sprake van een schriftelijke huurovereenkomst met reclamanten onder 1 maar reclamanten onder 2 betalen al jaren maandelijks huur. Reclamanten onder 2 zijn dan ook van mening dat de gemeente ten onrechte nimmer met hen heeft gesproken en ook geen voorstel voor vervangende woonruimte of schadevergoeding aan hen heeft gedaan. Daarmee heeft de gemeente niet voldaan aan de op haar liggende verplichting om voorafgaand aan de onteigening te proberen een minnelijke regeling te treffen. Er bestaat derhalve



geen noodzaak tot onteigening. Dat reclamanten onder 1 over willen gaan tot zelfrealisatie doet hieraan niet af.

Wij zijn van oordeel dat hoewel de onderhandelingen over de minnelijke verwerving van het in de onteigening betrokken perceel in eerste instantie dienen te worden gevoerd met de eigenaar/verhuurder van dit perceel, het gelet op het belang van de huurder in de rede kan liggen dat ook de huurder in deze onderhandelingen wordt betrokken. Uit de in het kader van de onderhavige onteigening overgelegde stukken en het gezamenlijk horen van reclamanten onder 1 en 2 kan worden opgemaakt dat zij als eigenaren respectievelijk huurders vanuit een gemeenschappelijk familiebelang zijn opgetrokken. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat reclamanten onder 2 hun belangen hebben laten behartigen door reclamanten onder 1 in het met de gemeente gevoerde minnelijke overleg over de verwerving van de gronden. Overigens kunnen reclamanten onder 2 overeenkomstig de onteigeningswet als huurders in de gerechtelijke procedure bij de rechter interveniëren en daarbij verzoeken om een schadeloosstelling. Deze bedenking van reclamanten onder 2 leidt er niet toe dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel dan wel gedeeltelijk de goedkeuring dient te worden onthouden.

Ten aanzien van de door reclamanten onder 2 aangevoerde bedenkingen die zien op het niet aanbieden van een vervangende woonruimte of schadeloosstelling door de gemeente overwegen Wij dat de onteigeningswet geen verplichting kent tot het geven van compensatie in de vorm van vervangende woonruimte maar slechts op een schadeloosstelling in geld. Ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet vormt de schadeloosstelling een volledige vergoeding voor alle schade die de eigenaar rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn onroerende zaak lijdt. De onteigeningswet biedt ook aan huurders voldoende waarborgen voor een volledige schadevergoeding. De hoogte daarvan staat in het kader van onderhavige administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komt, bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming, in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Deze bedenking van reclamanten onder 2 leidt er voor Ons niet toe dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Reclamanten onder 3 voeren als bedenking aan dat het nog erg vaag is hoe de verkaveling zal gaan worden nu het door de gemeente vastgestelde plan niet meer dan een verkavelingschets is. Er is geen urgentie voor de onteigening aangezien er nog geen onherroepelijk uitgewerkt plan is. Zonder uitgewerkt plan is de feitelijke realisatie niet mogelijk. Reclamanten onder 3 willen de op hun perceel gelegen bestemmingen zelf realiseren. Het plan van de gemeente biedt daarvoor onvoldoende inzicht. Reclamanten onder 3 zijn bereid en in staat om in samenwerking met een groot bouwbedrijf/ontwikkelaar de op hun perceel gelegen bestemmingen zelf te realiseren. Er is geen specifieke verkaveling in het bestemmingsplan opgenomen, zij kunnen dus bouwvergunningen aanvragen en beginnen met de bouw. Bovendien beschikken zij daartoe over voldoende grond. Reclamanten onder 3 zijn bereid hierover met de gemeente op korte termijn constructieve besprekingen te voeren. Reclamanten onder 3 zijn ook bereid om middels grondruil een efficiënte verkaveling mogelijk te maken. Er is door de gemeente nog niet zodanig onderhandeld dat daaruit kan worden geconcludeerd dat de gronden niet minnelijk te verwerven zijn. Het door de gemeente aan reclamanten onder 3 toegezonden aanbod is opgesteld naar aanleiding van een geveltaxatie en kan daardoor niet de basis vormen voor efficiënte onderhandelingen.

Ten aanzien van hetgeen reclamanten onder 3 hebben aangevoerd met betrekking tot het verkavelingsplan verwijzen Wij naar hetgeen Wij daarover bij de behandeling van de bedenkingen van reclamanten onder 1 hebben overwogen. Gelet op het vorenstaande kan deze bedenking van reclamanten onder 3 er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Ten aanzien van het door reclamanten onder 3 aangevoerde beroep op zelfrealisatie verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij daarover in het algemeen hebben overwogen bij de behandeling van de bedenkingen van reclamanten onder 1. Aanvullend overwegen Wij in het bijzonder dat uit het onderzoek en de in dat kader overgelegde stukken is gebleken dat reclamanten onder 3 over onvoldoende grond beschikken om de op hun perceel gelegen bestemmingen zelf doelmatig te kunnen realiseren. Het perceel met volgnummer 1 ligt in de deelgebieden 'noordflank' en 'kerngebied'. Bovendien wordt zijn grond deels doorsneden door de Spoelstraat. Volgens voorschrift 5.2.5 van het bestemmingsplan bedraagt de oppervlakte van een bouwperceel gelegen in de aanduiding 'kerngebied' minimaal 4.000 m². De oppervlakte van een bouwperceel gelegen in het gebied met de aanduiding 'noordflank' dient minimaal 2.000 m² te bedragen. De gedeelten die reclamanten onder 3 na de aanleg van de ontsluitingsweg over hebben zijn te klein voor een doelmatige realisatie van de op die gronden gelegen bestemmingen. Reclamanten onder 3 hebben overigens ook geen plannen die zien op zelfrealisatie bij de gemeente ingediend. De adviseur van reclamanten onder 3 heeft bij navraag aangegeven dat reclamanten geen plannen tot zelfrealisatie hadden. Gelet op het vorenstaande kan deze bedenking van reclamanten er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteige-



ning geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Ten aanzien van de door reclamanten onder 3 aangevoerde bedenking die ziet op het door de gemeente onvoldoende voeren van onderhandelingen met betrekking tot de minnelijke verwerving van het perceel van reclamanten 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 betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter 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-onteigeningsbesluit 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 hierover dat uit het onderzoek en de in het kader daarvan overgelegde stukken is gebleken dat er sinds 2004 door de gemeente met reclamanten onder 3 telefonisch, schriftelijk en in persoon is onderhandeld. Het laatste bod dateert van 30 mei 2008. Het aanbod is aanvankelijk op basis van een geveltaxatie gebaseerd. Inmiddels heeft eveneens een inpandige taxatie plaatsgevonden. Uit contacten met de adviseur van reclamanten onder 3 blijkt dat zij het liefst hun bedrijf willen verplaatsen en dat daarover nog steeds met de gemeente wordt onderhandeld. Nu vooralsnog onzeker is op welk tijdstip de onderhandelingen omtrent de minnelijke verwerving tot resultaat zullen leiden kan, gezien het bovenstaande, naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met de reclamanten in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van hun gronden. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten. Gelet op het vorenstaande kan deze bedenking van reclamanten er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Reclamant onder 4 voert dezelfde bedenkingen in als reclamanten onder 3. Wij verwijzen derhalve naar de daar opgenomen weergave van de bedenkingen.

Ten aanzien van hetgeen reclamant onder 4 heeft aangevoerd met betrekking tot het verkavelingsplan verwijzen Wij naar hetgeen Wij daarover bij de behandeling van de bedenkingen van reclamanten onder 1 hebben overwogen.

Gelet op het vorenstaande kan deze bedenking van reclamant onder 4 er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Ten aanzien van het door reclamanten onder 4 aangevoerde beroep op zelfrealisatie verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij daarover in het algemeen hebben overwogen bij de behandeling van de bedenkingen van reclamanten onder 1. Aanvullend overwegen Wij in het bijzonder ten aanzien van deze bedenkingen van reclamant onder 4 dat uit het onderzoek en de in dat kader overgelegde stukken is gebleken dat reclamant onder 4 over onvoldoende grond beschikt om de op haar perceel gelegen bestemmingen zelf doelmatig te kunnen realiseren. Het perceel van reclamant onder 4 is gelegen in het 'kerngebied' en heeft de bestemming bedrijventerrein en verkeer. Over het perceel van reclamant onder 4 loopt deels een weg. Volgens voorschrift 5.2.5 van het bestemmingsplan bedraagt de oppervlakte van een bouwperceel gelegen in de aanduiding 'kerngebied' minimaal 4.000 m². De gedeelten die reclamant onder 4 na de aanleg van de ontsluitingsweg over heeft zijn te klein voor een doelmatige realisatie van de op die gronden gelegen bestemmingen. Reclamant onder 4 heeft overigens ook geen plannen die zien op zelfrealisatie bij de gemeente ingediend. De adviseur van reclamant onder 4 heeft bij navraag aangegeven dat reclamant geen plannen tot zelfrealisatie heeft. Gelet op het vorenstaande kan deze bedenking van reclamant er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Ten aanzien van de door reclamant onder 4 aangevoerde bedenking die ziet op het door de gemeente onvoldoende voeren van onderhandelingen met betrekking tot de minnelijke verwerving van het perceel van reclamanten verwijzen Wij naar hetgeen Wij daarover in het algemeen hebben overwogen bij de behandeling van de bedenkingen van reclamanten onder 3. In het bijzonder overwegen Wij hierover dat uit het onderzoek en de in het kader daarvan overgelegde stukken is gebleken dat vanaf 2004 met reclamant onder 4 is onderhandeld. Het laatste bod dateert van 30 mei 2008. De onderhan-



delingen vinden nog steeds plaats. Het gemeentelijke aanbod is aanvankelijk op basis van een geveltaxatie gebaseerd. Inmiddels heeft eveneens een inpandige taxatie plaatsgevonden. Reclamant onder 4 heeft in de onderhandelingen de verkoop van het perceel en de daarop gelegen schuur met stal gekoppeld aan de verkoop van de percelen en opstallen van haar broer. Er dient in haar ogen sprake te zijn van een totale verkoop. Het perceel van haar broer is inmiddels minnelijk verkregen door de gemeente. Wij hebben begrepen dat er inmiddels een mondeling akkoord is bereikt met de gemeente maar dat er nog verder wordt onderhandeld over de invulling van een aantal details.

Nu vooralsnog onzeker is op welk tijdstip de onderhandelingen omtrent de minnelijke verwerving tot resultaat zullen leiden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met de reclamanten in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van hun gronden. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten.

Gelet op het vorenstaande kan deze bedenking van reclamant er niet toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

Overige overwegingen

Ten aanzien van de in het onteigeningsplan opgenomen percelen moet het in belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Gilze en Rijen worden geacht, dat de gemeente de eigendom van de onderwerpelijke percelen verkrijgt. 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 Gilze en Rijen van 9 juni 2008, goed te keuren;

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, 14 mei 2009

Beatrix

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



RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Gilze en Rijen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 mei 2008;

gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

- dat de gemeente Gilze en Rijen de ontwikkeling van een bedrijventerrein voorbereidt op de locatie Broekackers-Oost (voorheen Werklandschap A58);
- dat hiertoe is opgesteld het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost dat op 30 oktober 2006 is vastgesteld door de raad van de gemeente Gilze en Rijen;
- dat het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost vervolgens op 12 juni 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd;
- dat tegen dit goedkeuringsbesluit drie beroepen zijn ingediend bij de Raad van State, waarvan er twee inmiddels zijn ingetrokken en het derde door de Raad van State op 11 maart 2008 ongegrond is verklaard;
- dat het bestemmingsplan derhalve onherroepelijk is geworden op 11 maart 2008;
- dat daarbij de bestemming zal worden gewijzigd van dit in hoofdzaak agrarisch gebied in de bestemmingen 'bedrijventerrein', 'groen - water', 'natuur' en 'verkeer';
- dat ten behoeve van een doelmatige indeling van het bedrijventerrein een verkavelingskaart is opgesteld, die onderdeel uitmaakt van het hierna te noemen onteigeningsplan en als zodanig ter inzage is gelegd;
- dat de gemeente ter verwerving van de gronden een wettelijk voorkeursrecht heeft gevestigd;
- dat de gemeente Gilze en Rijen er nog niet in is geslaagd om met alle eigenaren en gebruikers van de in het bestemmingsplan gelegen, noodzakelijk te verwerven percelen en perceelsgedeelten tot overeenstemming te geraken;
- dat ook de verwachting bestaat dat de voortgezette onderhandelingen niet tot resultaat zullen hebben, dat de gemeente langs minnelijke weg de eigendom van deze percelen en perceelsgedeelten verwerft;
- dat daarom een plan tot onteigening is opgesteld als bedoeld in artikel 80 van de Onteigeningswet, welk plan onder de naam onteigeningsplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost, ingevolge artikel 3:11 juncto artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende een periode van zes weken, te weten van 7 februari 2008 tot en met 20 maart 2008, in het gemeentehuis te Rijen en in de bibliotheek te Gilze, ter inzage heeft gelegen;
- dat van deze terinzagelegging ingevolge artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht op de wettelijk voorgeschreven wijze vooraf door een publicatie in de Staatscourant en het weekblad van Gilze en Rijen alsmede door aanplakking op de gebruikelijke wijze aan het gemeentehuis, openbare bekendmaking is gedaan, waarbij ingevolge artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht is gewezen op de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van hun zienswijzen;
- dat belanghebbenden persoonlijk per aangetekende brief op de hoogte zijn gesteld van het raadsbesluit tot terinzagelegging van het ontwerponteigeningsplan en dat zij het ontwerp-raadsbesluit tot onteigening en het ontwerponteigeningsplan met bijlagen toegestuurd hebben gekregen conform artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht;
- dat binnen de termijn van terinzagelegging zienswijzengeschriften zijn ingediend die in het raadsvoorstel uitvoerig behandeld zijn en die niet hebben geleid tot aanpassing van de besluitvorming;

besluit:

- I. ten name van de gemeente Gilze en Rijen in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling voor onteigening conform titel IV van de Onteigeningswet aan te wijzen de gebouwde en ongebouwde eigendommen, gelegen binnen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost, dat op 30 oktober 2006 door de gemeenteraad van Gilze en Rijen is vastgesteld, vervolgens op 12 juni 2007 door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd en op 11 maart 2008 onherroepelijk is geworden. Bedoelde percelen en perceelsgedeelten zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplanteekeningen en lijst van te onteigenen percelen, onderdelen van het onteigeningsplan Bedrijventerrein Broekackers-Oost. Op genoemde lijst zijn vermeld de grootten van de percelen volgens de openbare registers van het Kadaster, en voorzover niet het gehele perceel wordt onteigend, de grootte van het te onteigenen deel, alsmede de namen van de eigenaren en mede-eigenaren van deze percelen volgens de openbare registers van het Kadaster.



II. de stukken betrekking hebbende op de onderhandelingen met de eigenaren/belanghebbenden, op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, niet voor eenieder ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juni 2008.

*De Raad voornoemd,
de griffier,
J.W. Timmermans.*

*De voorzitter,
R.H. Roep.*



LIJST VAN TE ONTEIGENEN PERCELEN VAN DE ONROERENDE ZAAK BIJ HET KADASTER BEKEND GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Onteigeningsplan 'Broekakkers Oost'

Gemeente Gilze en Rijen

Grondplan- nummer	Te onteigenen grootte			Omschrijving kadastraal object	ter grootte van			sectie	num- mer	ten name van:
	ha	a	ca		ha	a	ca			
1	00	34	70	Wonen, Terrein (Grasland)	00	34	70	O	7	1/1 eigendom: Van der Pas, Petrus, Cornelis, Adrianus, Maria, geboren 14-6-1947, gehuwd met Van Eijck, Juliana, Bertha, Regina, Maria, geboren op 6-6-1949, beiden wonende te Gilze
2	00	40	00	Terrein (Grasland)	00	40	00	O	8	1/1 eigendom: Van Eijck, Cornelia, Bertha, Juliana, Regina, Maria, geboren op 30-10-1947, gehuwd met Verwijmeren, Adrianus, geboren op 11-2-1948, beiden wonende te Gilze
3	00	30	85	Wonen, Erf - Tuin	00	30	85	O	9	1/1 eigendom: Verwijmeren, Adrianus, geboren op 11-2-1948, gehuwd met Van Eijck, Cornelia, Bertha, Juliana, Regina, Maria, geboren op 30-10-1947, beiden wonende te Gilze
5	00	46	70	Terrein (Akkerbouw)	00	46	70	O	15	1/1 eigendom: Swolfs, Petrus, Johannes, Gerardus, Cornelis, geboren op 13-9-1962, wonende te Gilze
6	01	10	90	Terrein (Akkerbouw)	01	10	90	O	21	1/1 eigendom: Swolfs, Petrus, Johannes, Gerardus, Cornelis, geboren op 13-9-1962, wonende te Gilze Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemm Wet Privaatr op ged. van perceel, NV Provinciale Noordbrabantse Energie-Maatschappij (PNEM) gevestigd te 's-Hertogenbosch
7	01	57	90	Terrein (Akkerbouw)	01	57	90	O	22	1/1 eigendom: Swolfs, Petrus, Johannes, Gerardus, Cornelis, geboren op 13-9-1962, wonende te Gilze Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemm Wet Privaatr op ged. van perceel, NV Provinciale Noordbrabantse Energie-Maatschappij (PNEM) gevestigd te 's-Hertogenbosch
8	07	11	63	Wonen (Agrarisch) Terrein (Grasland)	09	00	17	O	703	1/1 eigendom: Swolfs, Petrus, Johannes, Gerardus, Cornelis, geboren op 13-9-1962, wonende te Gilze
9	00	17	30	Berging-Stalling (Garage-Schuur), Terrein (Akkerbouw)	00	17	30	O	824	½ eigendom: Kokx, Waltherus, Johannes, Maria, geboren op 27-6-1964, gehuwd met Van Hoek, Johanna, Maria, geboren op 21-8-1968, beiden wonende te Gilze en ½ eigendom: Kokx, Petronella, Antonia, Adriana, Maria, geboren op 1-6-1970, gehuwd met Botermans, Franciscus, Antonius, Maria, geboren op 22-2-1971, beiden wonende te Gilze