



## **Besluit van 15 maart 2010, nr. 10.000655, tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Tilburg van 20 april 2009, nr. 103/6, 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 7 januari 2010, nr. BJZ 2009068008, 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 Tilburg van 23 juni 2009, kenmerk GRIFR/10298653;

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 17 februari 2010, no. W08.10. 0002/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 9 maart 2010, nr. BJZ 2010006168, 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 Tilburg van 20 april 2009, no.103/6, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van het bij dat besluit aangewezen perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie F, no. 4820, grondplannummer 8;

### **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 gronden zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Tilburg op 27 oktober 2008 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 mei 2009 goedgekeurde bestemmingsplan 'Vossen-berg West II', verder te noemen: het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, heeft de raad daaraan in besluitonderdeel e) de voorwaarden verbonden dat geen dagvaarding zal worden uitgebracht voordat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn goedgekeurd en dat het raadsbesluit vervalt indien daaraan onherroepelijk de goedkeuring zal worden onthouden.

#### *Noodzaak en urgentie*

Zoals uit het bestemmingsplan blijkt, rusten op de in de onteigening begrepen gronden de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Bedrijf-2', 'Verkeer-Verblijf' en 'Groen'. De op het te onteigenen perceel gelegde bedrijvenbestemming maakt de vestiging mogelijk van grootschalige en gemengde industriële bedrijven en bedrijven op het vlak van transport en logistiek. Daarnaast zal op het perceel een deel van de infrastructuur ten behoeve van de bedrijvenbestemmingen worden aangelegd.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een bedrijventerrein in aansluiting op het reeds bestaande bedrijventerrein 'Vossen-berg West I'. Daarmee wordt voldaan aan de geplande behoefte aan bedrijventerreinen ter behoud en uitbreiding van de lokale en regionale werkgelegenheid.

In de door de gemeente Tilburg voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaart en toelichting.

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in de onteigening begrepen grond bezwaarlijk kan worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan. De afronding van het bestemmingsplan is voorzien binnen de gemeenlijk te stellen periode van vijf jaren na de datum van dit goedkeuringsbesluit.



## *Bedenkingen*

Het raadsbesluit van 20 april 2009, no. 103/6, tot onteigening, heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 12 juni 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen binnen de gemeente Tilburg. De algemene kennisgeving van het raadsbesluit tot onteigening heeft op 11 juni 2009 plaatsgevonden in de 'Tilburgse Koerier'. Burgemeester en wethouders hebben de belanghebbenden op 12 juni 2009 per brief in kennis gesteld van het raadsbesluit en de terinzagelegging daarvan.

Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons tijdig schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door mr. P.L.J.M. van Dun namens HVB Projektontwikkeling B.V. te Tilburg, eigenares van het in de onteigening begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie F, no. 4820 (grondplannummer 8), verder te noemen: de reclamante.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, heeft Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de reclamante in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. De reclamante heeft op 1 september 2009 van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

## *Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen*

De reclamante brengt, ten gevolge op haar zienswijzen in haar bedenkingen naar voren, dat zij in staat en bereid is om de op haar perceel rustende bestemmingen zelf te verwezenlijken. Van den beginne is dit ook het uitgangspunt geweest van het minnelijk overleg. De reclamante merkt op dat de gemeente haar in het raadsvoorstel erkent als gerenommeerd bedrijf op het vlak van projectontwikkeling en (utiliteits)bouw. Toch neemt de raad het beroep op zelfrealisatie uiteindelijk niet serieus. Op 17 december 2007 heeft de gemeente een schriftelijk bod uitgebracht op haar perceel, welk bod -zij het opgehoogd- in januari 2009 is herhaald. Daarbij is geen verdere adequate informatie verstrekt door de gemeente. Daarbij doelt de reclamante op gegevens met betrekking tot de berekening van de hoogte van de exploitatiebijdrage. De reclamante geeft aan, dat zij bereid is met de gemeente een exploitatieovereenkomst te sluiten, maar dat alleen onder de conditie dat de gemeente inzicht geeft in de gegevens die de hoogte van de exploitatiebijdrage bepalen. Naar het oordeel van reclamante heeft de gemeente bedoelde gegevens tot nog toe niet verstrekt. De reclamante beroept zich tevens op het feit dat het bestemmingsplan haar zonder meer een bouwrecht toekent, onafhankelijk van de geplande ontsluiting van haar perceel en een exploitatiebijdrage.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamante overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat reclamante een marktpartij is met bewezen ervaring en kapitaal. Derhalve kan de reclamante naar Ons oordeel in staat geacht worden om het bestemmingsplan op haar perceel zelf te verwezenlijken.

Hetgeen de reclamante en de gemeente nog verdeeld houdt, is de grondslag en de hoogte van een exploitatiebijdrage. De reclamante betwist de grondslag voor een exploitatiebijdrage en de bepaling van de hoogte daarvan door de gemeente. Daarbij verwijt zij de gemeente dat deze geen dan wel onvoldoende (financiële) gegevens verstrekt om een goede beoordeling van de gevraagde bijdrage mogelijk te maken.

Uit het ingestelde onderzoek blijkt dat de gemeente en de reclamante nog in onderhandeling zijn over de bepaling van de exploitatiebijdrage. Sinds einde 2007 onderhandelen de reclamante en de gemeente over de uitvoering van het bestemmingsplan op het perceel van reclamante. Naast het uitbrengen van concrete biedingen is telkenmale gesproken over de optie van zelfrealisatie, gekoppeld aan een exploitatiebijdrage. Daarbij heeft de gemeente vanaf het begin ook aangegeven dat het streven naar een doelmatige verkaveling aanleiding was om met de reclamante te spreken over opties inzake grondruil. Dit betrof onder meer de westelijke randen van het perceel van de reclamante in verband met de aangrenzende 12 meter brede 'oostelijke strook' die bij de kavels zou moeten worden getrokken en de bij derden in eigendom zijnde 'zuidelijke strook' die de vorming van een volledige derde kavel op het perceel van de reclamante onmogelijk maakt.

Om haar moverende redenen heeft de reclamante afgezien van verder overleg over deze grondruilvarianten. Dit is, zoals uit het raadsvoorstel blijkt, voor de gemeente op zich geen aanleiding om zelfrealisatie van de hand te wijzen. Het overleg heeft zich vervolgens enkel toegespitst op het verschil van mening over grondslag en hoogte van een exploitatiebijdrage. Op 27 januari 2009 heeft de gemeente aan reclamante alsnog een bijgestelde exploitatierekening doen toekomen. Daarmee is naar Ons oordeel aan de door de reclamante gestelde conditie voldaan. Zoals Wij eerder overwogen in Ons besluit van 10 september 2008, no. 08.002603 (Den Haag), behoeft het enkele ontbreken van overeenstemming over een exploitatiebijdrage op het moment van het raadsbesluit niet in de weg te staan aan een geslaagd beroep op zelfrealisatie. Nu de reclamante en de gemeente nog in onderhandeling



zijn over een kostenbijdrage, is er naar Ons oordeel geen aanleiding om te concluderen dat de reclamante enkel door het nog niet bereikt hebben van overeenstemming over de bijdrage niet bereid zou zijn om tot zelfrealisatie te komen. Er is voor Ons dan ook aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening in zoverre de goedkeuring te onthouden.

Voor de verwezenlijking van de op het westelijk gedeelte van haar perceel liggende gronden met de bestemming 'Bedrijf-I' beschikt de reclamante, gezien het bestemmingsplan en de grondtekening, naar Ons oordeel over onvoldoende aaneengesloten grond.

In zoverre zullen Wij aan het raadsbesluit tot onteigening dan ook de goedkeuring verlenen. Voor zover er op het perceel van reclamante sprake is van de realisatie van werken ten behoeve van de infrastructuur (verkeer en groen), zijn Wij van oordeel dat overeenkomstig Ons bestendig beleid uit een oogpunt van een doelmatige aanleg en een doelmatig beheer, onteigening van deze gedeelten van het perceel gerechtvaardigd is en zullen Wij voor die gedeelten aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring verlenen.

### **Overige overwegingen**

Op grond van artikel 83 van de onteigeningswet worden bij het raadsbesluit de te onteigenen onroerende zaken en rechten aangewezen door aanhaling van de in artikel 80 bedoelde grondtekeningen en vermelding van de kadastrale aanduiding. Op de bij het raadsbesluit behorende grondtekening zijn, naar Wij aannemen abusievelijk, naast grondplannummer 8, nog een aantal grondplannummers aangegeven ten aanzien waarvan ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening al minnelijke overeenstemming tot verwerving was bereikt. Uit de overgelegde stukken, waaronder het raadsvoorstel, blijkt dat de onteigening slechts ziet op grondplannummer 8, welk grondplannummer ook als enige voorkomt op de bij het raadsbesluit behorende lijst. Naar Ons oordeel kan er derhalve geen onduidelijkheid bestaan over de omvang van het raadsbesluit tot onteigening.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Tilburg worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van het gedeelte van het in het raadsbesluit tot onteigening aangewezen perceel zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende kaart en lijst.

Ons is overigens niet gebleken van feiten of omstandigheden die aan de goedkeuring van het raadsbesluit tot onteigening in de weg zouden kunnen staan.

### **Beslissing**

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

Het besluit van de raad van de gemeente Tilburg van 20 april 2009, no. 106/7, goed te keuren, met uitzondering voor zover dit strekt tot de onteigening van het gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Tilburg, sectie F, no. 4820, zoals dit is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart en lijst.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit in de Staatscourant worden geplaatst ([www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)).

*Den Haag, 15 maart 2010*

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,*

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,*



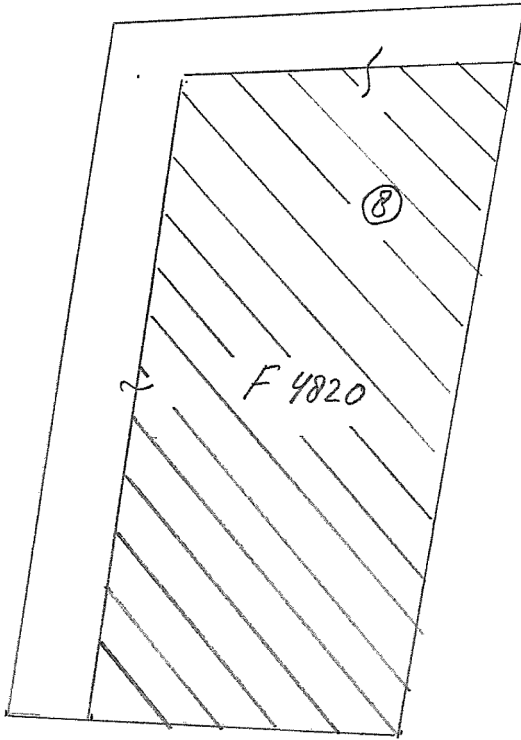
GEMEENTE : TILBURG, RB 20/04/09, NO. 103/6  
ONTEIGENING : VOSENBERG WEST II  
SCHAAL : 1 : 2500  
  
: PERCEELSGEDEELTE WAARAAN DE  
GOEDKEURING WORDT ONTHOUDEN

| Vossenber West II | Perceel kadastraal bekend gemeente Tilburg |        |     | Grootte van het perceel volgens de registers van het kadaster |    |    | Grootte van het door de raad ter onteigening aangewezen gedeelte |    |    | Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt verleend (ca.) |    |    | Grootte van het gedeelte ten aanzien waarvan goedkeuring wordt onthouden (ca.) |    |    |
|-------------------|--|--------|-----|---|----|----|--|----|----|---|----|----|--|----|----|
|                   | Grondplannummer                            | Sectie | no. | ha  | a  | ca | ha   | a  | ca | ha  | a  | ca | ha   | a  | ca |
| 8                 | F  | 4820   | 6   | 05  | 35 | 6  | 05   | 35 | 1  | 55  | 35 | 4  | 50   | 00 |    |

Behoort bij koninklijk besluit van: 15 maart 2010, no. 10.000655.



Behoort bij koninklijk besluit van 15 maart 2010, no 10.000655.





## RAADSBESLUIT

*De raad van de gemeente Tilburg;*

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

gelet op de Onteigeningswet;

*Besluit:*

- a. De zienswijze van HvB Projectontwikkeling BV, ingediend op 4 december 2008 door Holla Poelman Van Leeuwen advocaten, op basis van de overwegingen zoals opgenomen in het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders, welke overwegingen de raad tot de zijne maakt en hier als ingelast moeten worden beschouwd, ongegrond te verklaren;
- b. Met toepassing van artikel 77 lid 1 sub 1 Onteigeningswet ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling, ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Vossenbergh West I', de in de gemeente Tilburg gelegen onroerende zaken, vermeld in de bij dit besluit behorende bijlage en op de bij dit besluit behorende tekening met een arcering aangegeven, welke tekening overeenkomstig het bepaald in artikel 80 van de Onteigeningswet ter secretarie van de gemeente Tilburg voor eenieder ter inzage heeft gelegen, te onteigenen.
- c. Te bepalen dat indien en voor zover de in dit besluit bedoelde onroerende zaken niet door de gemeente bij wege van minnelijke verwerving vrij van alle lasten en rechten in eigendom zijn of kunnen worden verkregen, in rechte de (vervroegde) onteigening wordt gevorderd en dat als dan terzake namens de gemeente een rechtsgeding wordt gevoerd in eerste aanleg en – zonodig – in hoger beroep en cassatie, zowel eisende als zondig- verwerende, het instellen van bijzondere rechtsmiddelen en procesgangen ter uitvoering van dit besluit daaronder begrepen, waaronder in het bijzonder het indien nodig ten name van de gemeente in rechte verzoeken om benoeming van derden als bedoeld in artikel 20 van de Onteigeningswet.
- d. Te bepalen dat gedurende de gehele onteigeningsprocedure vanwege de gemeente getracht zal blijven worden de in dit besluit bedoelde onroerende zaken minnelijk te verwerven.
- e. Te bepalen, dat ter uitvoering van dit onteigeningsplan geen dagvaardingen, als bedoeld in artikel 18 van de Onteigeningswet, zullen worden uitgebracht, alvorens er onherroepelijk zal zijn beslist omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Vossenbergh West II', en dat dit onteigeningsbesluit komt te vervallen indien en voor zover aan genoemd bestemmingsplan goedkeuring wordt onthouden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 20 april 2009

*De griffier.*

*De voorzitter.*



**Lijst van te onteigenen onroerende zaken**  
behorend bij Raadsbesluit van gemeente Tilburg dd 20 april 2009

| Grondplan<br>nummer | Te onteigenen<br>grootte |    |    | Van de onroerende zaken, kadastraal bekend<br>Als | ter grootte van |    |    | Kadastrale<br>Gemeente | Sectie en<br>nummer | Ten name van  |
|---------------------|--------------------------|----|----|---|-----------------|----|----|------------------------|---------------------|---|
|                     | ha                       | a  | ca |   | ha              | a  | ca |                        |                     |   |
| 1                   | 6                        | 05 | 35 | Terrein nieuwbouw wonen                           | 6               | 05 | 35 | Tilburg                | F 4820              | HVB Projectontwikkeling BV<br>Prof. Cobbenhagenlaan 35<br>5037 DB Tilburg<br>BP: Brabant Water NV<br>Verwerstraat 64<br>5211 HX Tilburg<br>BP: NV Nederlandse Gasunie<br>Concourslaan 17<br>9227 KC Groningen |