



Besluit van 15 maart 2010, nr. 10.000651, tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Bladel van 16 juli 2009, kenmerk R2009.066, 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 1 februari 2010, nr. BJJ 2010003218, 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 de gemeente Bladel van 14 september 2009, kenmerk VR2009.2021;

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. W08.10.0033/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 9 maart 2010, nr. BJJ 20100006338, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Beschikken bij dit besluit over de gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Bladel van 16 juli 2009, kenmerk R2009.066, 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 Hoogeloon, sectie G, nos. 1468, 1469, 1470, 592, 482 en 484, respectievelijk de grondplannummers 1 tot en met 6;

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 Bladel op 11 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan 'KBP 2008', verder te noemen: het bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Omdat dit plan ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening nog niet onherroepelijk was, is in het onteigeningsbesluit bepaald dat:

- geen dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet zal worden gedaan, dan nadat omtrent de goedkeuring van de in het bestemmingsplan 'KBP 2008' aan de te onteigenen percelen gegeven bestemmingen: 'Bedrijventerrein', 'Groen-Bos-Natuur', 'Verkeer' en 'Water-Leiding' onherroepelijk zal zijn beslist;
- het onteigeningsbesluit vervalt wanneer en voor zover aan het bedoelde bestemmingsplan 'KBP 2008' de goedkeuring tot in hoogste instantie wordt onthouden.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een regionaal bedrijventerrein met bijbehorende ontsluiting. De hoofdontsluiting is de nieuw aan te leggen verbindingsweg tussen de N284 en de A67 met bijbehorende aansluiting op deze rijksweg. Het bestemmingsplan omvat een gebiedsontwikkeling van bruto 170 hectare, waarvan 60 á 70 hectare als bedrijfsgrond wordt uitgegeven. Het bedrijventerrein is bedoeld voor grotere bedrijven op kavels van 5000 m². Inmiddels hebben veertig bedrijven aangegeven interesse te hebben voor een dergelijke kavel. Daarmee bedraagt de behoefte nu al 70 hectare. Het nieuwe bedrijventerrein zal langs de al bestaande weg 'De Pan' een brede groenstrook krijgen waarin een hoofdwaterleiding is opgenomen. Op de in de onteigening opgenomen percelen zijn de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen-Bos-Natuur', 'Verkeer' en 'Water-Leiding' gelegd. De



gemeente wil zo snel mogelijk beginnen met het bouwrijp maken van het bedrijventerrein en de wegen en groenvoorzieningen in een keer realiseren.

In de door de gemeente Bladel voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaarten en toelichting. Uit het raadsbesluit blijkt 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 14 september 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen bij de gemeente Bladel. De algemene kennisgeving van de terinzagelegging heeft op 12 september 2009 plaatsgevonden in de lokaal verschijnende 'de Lantaarn' en het gemeentelijk informatieblad en op 11 september 2009 in de Staatscourant. De persoonlijke kennisgeving is geschied bij brief van 2 september 2009.

Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons bedenkingen naar voren gebracht door:

- de heer mr. W.M. Krijger, beweerdelijk gemachtigde, per brief van 22 oktober 2009, namens mevrouw C. Castelijns-Houbraken, notarieel gemachtigde van de heer H.W.F. Castelijns, eigenaar van de percelen met de grondplannummers 4, 5 en 6, hierna reclamanten.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Hiervan hebben reclamanten op 24 november 2009 gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

Reclamanten voeren aan dat de gemeente te kort is geschoten in de pogingen om hun percelen bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen. Reclamanten exploiteren een agrarisch bedrijf bestaande uit een paardenhouderij en een varkenshouderij. Reclamanten hebben al vanaf 2006 aangegeven dat zij willen meewerken aan een verplaatsing van hun bedrijf en/of het wijzigen van de bedrijfsvoering. Daartoe zijn een aantal voorstellen gedaan aan de raad en aan het openbaar lichaam Kempisch Bedrijvenpark. Door hen zijn echter geen alternatieve bedrijfslocaties aangeboden. Over schadeloosstelling is pas de laatste zes maanden serieus onderhandeld. Er is slechts een aanbod gedaan zodat er geen sprake is van onderhandelen in de zin van de onteigeningswet. Bij herhaling is gebleken dat door reclamanten voorgestelde uitgewerkte alternatieve bedrijfsactiviteiten door het uitblijven van besluitvorming van het Kempisch Bedrijvenpark of de gemeente onmogelijk en of niet realiseerbaar werden. Op het concrete voorstel van reclamanten voor de realisatie van een hotel en paarden- annex recreatiebedrijf is tot op de dag van vandaag geen reactie ontvangen. Ook is geen planologische procedure opgestart die dit mogelijk moet maken. Het is dan ook onterecht dat de gemeente in het onteigeningsplan stelt dat er al geruime tijd met reclamanten wordt onderhandeld. De gemeente is dan ook te snel tot onteigening overgegaan ondanks dat zij onvoldoende inspanningen heeft ondernomen om de percelen in der minne te verkrijgen. Verder voeren reclamanten aan dat er sprake is van ongelijke behandeling nu het buurperceel van L. Castelijns nog niet door KBP is aangekocht en ondanks dat toch niet is meegenomen in de onteigeningsprocedure.

Ten aanzien van de bedenking van reclamanten die zien op het minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éerst 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-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 uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat partijen sinds 2006 tot heden met elkaar in onderhandeling zijn. Het minnelijk overleg, dat namens de



gemeente werd gevoerd door het openbaar lichaam Kempisch Bedrijvenpark, heeft zowel betrekking op de verwerving van de percelen van reclamanten als op verplaatsing van het bedrijf van reclamanten en het starten van een nieuw bedrijf op die locatie. Er zijn van gemeentezijde op 22 augustus 2007 en 13 juli 2009 verschillende aanbiedingen gedaan die door reclamanten zijn afgewezen. Met reclamanten is in de genoemde periode tevens gesproken over de vestiging van een paardenhouderij annex recreatief bedrijf aan De Pan te Hapert, gelegen aan de overzijde van de huidige percelen. Per brief van 15 december 2009, kenmerk VR2009.3227, heeft de gemeente Ons laten weten dat het college daar onder voorwaarden mee akkoord is. Er is echter nog geen minnelijke overeenstemming over de aankoop van de percelen van reclamanten. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamanten in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van hun grond. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad tot onteigening kunnen besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de onderhandelingen over de verwerving van de percelen van reclamanten en het verplaatsen van hun bedrijf, alsmede het starten van een nieuw bedrijf, nog steeds doorgaan. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg, dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf zal moeten gaan, zal wellicht alsnog tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing kunnen leiden. Bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming zal de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak lijden. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in het kader van de gerechtelijke procedure.

Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de bedenkingen van reclamanten Ons geen aanleiding geven om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Per brief van 15 december 2009, kenmerk VR2009.3227, heeft de gemeente aangegeven dat met de eigenaren van de percelen met de grondplannummers 1 tot en met 3, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie G, nos. 1468, 1469 en 1470, minnelijke overeenstemming is bereikt en dat de noodzaak tot onteigening daarmee is komen te ontvallen. Ten aanzien van deze percelen zal de goedkeuring dan ook worden onthouden.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Bladel worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van de overige in het raadsbesluit tot onteigening aangewezen percelen. 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 Bladel van 16 juli 2009, kenmerk R2009.066, goed te keuren, behalve voor zover dit ziet op de percelen kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, sectie G, nos. 1468, 1469 en 1470, aan welke gedeelten van het raadsbesluit Wij de goedkeuring onthouden.

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 tot onteigening in de Staatscourant worden geplaatst (www.officiële-bekendmaking.nl).

Den Haag, 15 maart 2010

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,



Raadsbesluit

Gemeente Bladel

Onteigeningsplan 'Kempisch Bedrijvenpark'

De gemeenteraad van Bladel,

gelet op de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende,

- dat de raad van de gemeente Bladel bij besluit van 11 december 2008 het bestemmingsplan 'Kempisch Bedrijvenpark 2008' heeft vastgesteld;
- dat dit bestemmingsplan betrekking heeft op het plangebied dat wordt begrensd door de komgrens van Hapert en de provinciale weg N284 in het noorden, de gemeentegrens met Eersel en het bestaande bosgebied rond De Plaats (De Donksbergen) in het oosten, de A67 in het zuiden en de Ganzestraat/De Pan in het westen;
- dat de gemeente Bladel 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 'Kempisch Bedrijvenpark', ingevolge artikel 3:11 juncto artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende een periode van zes weken, en wel vanaf 3 februari 2009 tot en met 16 maart 2009 in het gemeentehuis van Bladel, adres: Markt 21 te Bladel, ter inzage heeft gelegen;
- dat belanghebbenden persoonlijk op de hoogte zijn gesteld van dit besluit per aangetekende brief en dat zij onder andere het ontwerp raadsbesluit tot onteigening toegestuurd hebben gekregen conform artikel 3:13 Algemene wet bestuursrecht;
- 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 de Lantaarn van 3 februari 2009 tot en met 16 maart 2009, alsmede door aanplakking op de gebruikelijke wijze aan het gemeentehuis, openbare bekendmaking is gedaan, waarbij ingevolge artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht werd gewezen op de mogelijkheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van hun zienswijzen;
- dat binnen de termijn zienswijzengeschriften zijn ingediend, en wel door:
mr. W. Krijger van Krijger Advies namens Mts. Castelijns-Houbraken, De Pan 1 te Hapert.
mr. P.W.M. Dorn van Advocatenkantoor Dorn cs. namens de besloten vennootschap m.b.a. Agro Geerts gevestigd te Hapert, de heer P.J.J. Geerts wonende te Hapert, de heer J.A.M. Geerts wonende te Hapert.

Gelet op de Onteigeningswet;

Besluit:

Met inachtneming van de in het voorstel van burgemeester en wethouders weergegeven overwegingen welke worden geacht van dit besluit deel uit te maken:

- I. a. reclamanten in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
b. met inachtneming van de weerlegging de naar voren gebrachte zienswijzen van reclamanten voor zover hierin bezwaren worden aangevoerd ongegrond te verklaren;
- II. ten name van de gemeente Bladel in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling voor onteigening aan te wijzen de gebouwde en ongebouwde eigendommen, gelegen in het bestemmingsplan 'Kempisch Bedrijvenpark' dat op 11 december 2008 door de raad van de gemeente Bladel is vastgesteld. Bedoelde percelen en perceelsgedeelten zijn opgenomen op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondplankeningen en lijst van te onteigenen percelen, onderdelen van het onteigeningsplan 'Kempisch Bedrijvenpark'. 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.
- III de stukken betrekking hebbende op de onderhandelingen met de eigenaar/belanghebbende, op grond van artikel 10 van de Wet openbaarheid van bestuur, niet voor een ieder ter inzage te leggen.
- IV te bepalen dat:
 - a. geen dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de Onteigeningswet zal worden gedaan, dan



-
- nadat omtrent de goedkeuring van de in het onder II genoemde bestemmingsplan 'KBP 2008' aan de te onteigenen percelen gegeven bestemmingen: 'Bedrijventerrein', 'Groen-Bos-Natuur', 'Verkeer' en 'Water - Leiding'. onherroepelijk zal zijn beslist;
- b. het onteigeningsbesluit vervalt wanneer en voorzover aan dit onder II bedoelde bestemmingsplan 'KBP 2008' de goedkeuring tot in hoogste instantie wordt onthouden.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Bladel op 16 juli 2009

De Gemeenteraad voornoemd,

*De griffier,
L.A.J. Dirks.*

*De voorzitter,
A.H.J.M. Swachten.*



ONTEIGENINGSPLAN 'KEMPISCH BEDRIJVENPARK' - LIJST VAN TE ONTEIGENEN PERCELEN

Behorend bij het Raadsbesluit van 16 juli 2009

Nummer van het grondplan	Te onteigenen grootte			Gemeente Hoogeloon omschrijving kadastraal object	ter grootte van			sectie	nummer	ten name van:
	ha	a	ca		ha	a	ca			
1	0	11	15	wonen erf - tuin	0	11	15	G	1468	Eigendom belast met gebruik en bewoning: De heer Josephus Adrianus Maria Geerts, wonende Kapelweg 2, 5527 JB Hapert Gebruik en bewoning: Mevrouw Anna Maria Catharina Heeren, wonende Planetenlaan 22, 5527 CJ Hapert, g.m. de heer Antonius Franciscus Geerts, wonende Kapelweg 2, 5527 JB Hapert
2	0	10	40	wonen erf - tuin	0	10	40	G	1469	De heer Peter Johannes Josephus Geerts, g.m. mevrouw Paulina Christina Gerarda Maria Lavrijsen, beiden wonende Kapelweg 4, 5527 JB Hapert
3	20	70	25	bedrijvigheid (agrarisch) terrein (grasland)	20	70	25	G	1470	Agro Geerts B.V., Kapelweg 2-4, 5527 JB Hapert
4	2	23	65	terrein (grasland)	2	23	65	G	592	De heer Henricus Wilhelmus Franciscus Castelijns, g.m. mevrouw Clara Houbraken, beiden wonende De Pan 1, 5527 JC Hapert Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Brabant Water NV, Postbus 1068, 5200 BC 's-Hertogenbosch
5	0	99	70	wonen erf - tuin	0	99	70	G	482	De heer Henricus Wilhelmus Franciscus Castelijns, g.m. mevrouw Clara Houbraken, beiden wonende De Pan 1, 5527 JC Hapert
6	0	40	05	terrein (akkerbouw)	0	40	05	G	484	Als grondplannummer 5