



## **Besluit van 14 oktober 2011, no. 11.002474, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Oirschot krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet. (onteigeningsplan Strijpsche Kampen Noord)**

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

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan onteigening uit kracht van een koninklijk besluit plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan.

### *Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening*

De raad van de gemeente Oirschot verzoekt Ons bij besluit van 28 juni 2010, nr. 2010/40, om ten name van de gemeente Oirschot over te gaan tot aanwijzing van een aantal onroerende zaken ter onteigening in die gemeente.

Op 11 augustus 2010, kenmerk SRN, heeft de raad van Oirschot zijn verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

### *Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken en gegevens met ingang van 18 maart 2011 tot en met 28 april 2011 in de gemeente Oirschot en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu (locatie Rijnstraat 8 Den Haag) ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Oirschot van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan op 16 maart 2011 openbaar kennis gegeven in het lokaal verschijnende 'Oirschots Weekjournaal'. Onze Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van een en ander openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 16 maart 2011, no. 3760.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb het ontwerp koninklijk besluit met brief van 14 maart 2011 (kenmerk BJZ 2011039805) toegezonden aan belanghebbenden, waaronder verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden op de hoogte gesteld van de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

### *Overwegingen*

#### *Noodzaak en urgentie*

De onroerende zaken waarop het verzoek van de raad van Oirschot betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' (verder te noemen: het bestemmingsplan) en in het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' van de gemeente Oirschot (verder te noemen: het uitwerkingsplan).

Het bestemmingsplan is op 25 maart 2008 vastgesteld door de raad van Oirschot. Het uitwerkingsplan is op 24 november 2009 vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oirschot. Beide plannen zijn inmiddels onherroepelijk van kracht.

Het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan voorzien in de aanleg van het bedrijventerrein Westfields. Door de aanleg van het terrein wordt voorzien in de lokale behoefte aan bedrijfskavels voor bedrijven die niet passen binnen de bestaande lokale bedrijventerreinen. Daarnaast wordt voorzien in een regionale behoefte vanuit de gemeenten Best en Eindhoven. De gewenste kaveloppervlakte bedraagt minimaal 5000 m<sup>2</sup>. Op de ter onteigening aangewezen percelen is de aanleg van kleinere kavels beoogd die zijn gelegen langs de hoofdstructuur. Achter deze kavels zullen de grotere kavels en bedrijven worden gesitueerd.

De in het verzoek om onteigening opgenomen gronden zijn in het uitwerkingsplan aangewezen voor de bestemmingen 'Bedrijventerrein', 'Groen' en 'Verkeer'.

In de door de gemeente Oirschot voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan met de daarbij behorende voorschriften, toelichtingen



en kaarten. Vorenbedoeld inzicht wordt tevens verschaft in het Beeldkwaliteitplan Strijpsche Kampen van 24 november 2009 en het Inrichtingsplan Westfields Oirschot van 21 juni 2010.

Met de eigenaren van de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken heeft de gemeente Oirschot overleg gevoerd om hun percelen minnelijk in eigendom te verwerven. Nu het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht, heeft de raad van Oirschot tot zijn verzoek besloten ten einde de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan te verzekeren.

Zodra de gemeente over de in de onteigening betrokken onroerende zaken kan beschikken, zal met de uitvoering van het bestemmingsplan een aanvang worden gemaakt.

#### *Zienswijzen*

Gedurende de periode dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen, zijn daartegen bij Ons op 28 april 2011 schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht door mr. G.J.I.M. Seelen, namens G.L.G. van Vugt en M.M.F.H. van Vugt-Damen te Oirschot, hierna: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Van deze gelegenheid hebben zij op 6 juni 2011 gebruik gemaakt.

#### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen*

Reclamanten zijn ieder voor de helft gerechtigd in de eigendom van de mede in het onteigeningsverzoek begrepen percelen, kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie E, nos. 1173 (grondplannummer 2) en 1214 (grondplannummer 3). Zij zijn ieder voor een kwart gerechtigd in de eigendom van het gedeeltelijk mede in het onteigeningsverzoek begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Oirschot, sectie E, no. 1172 (grondplannummer 1). De te onteigenen gronden bestaan thans nog als grasland met weg (E 1172), en grasland waarop een oud boerderijcomplex (woning en opstallen) is gelegen (E 1173 en 1214).

De heer Van Vugt heeft ter plaatse in een voormalige agrarische schuur een werkplaats van ca. 300 vierkante meter ingericht, waarin hij motorrijwielen ombouwt en repareert. Blijkens de omschrijving in het Handelsregister (uittreksel d.d. 16/7/2010) moet worden uitgegaan van een bedrijfsmatige activiteit. Mevrouw Van Vugt-Damen heeft aldaar een paardenpension voor ongeveer vijfentwintig paarden in stallen en weiden.

Reclamanten brengen in hun zienswijzen in de eerste plaats naar voren, dat er onvoldoende, dan wel niet serieus met hen is onderhandeld over minnelijke verwerving van hun gronden. Voor het perceelsgedeelte E 1172 is geen tijdige aanbieding gedaan. Het op 14 januari 2011 door de gemeente uitgebrachte bod dateert van na het verzoekbesluit van de raad en is naar het oordeel van reclamanten dan ook niet tijdig gedaan. Zij verwijzen ter zake naar de brochure van het ministerie van Infrastructuur en Milieu (Handreiking onteigeningen Titel IV, van 30 augustus 2010), waarin ten aanzien van het beoordelingskader minnelijk overleg wordt opgemerkt, dat er vóór de datum van het verzoekbesluit tenminste één schriftelijk bod aan de eigenaren moet zijn gedaan. Het bod van 14 januari 2011 strijdt dan ook met hetgeen in artikel 17 van de onteigeningswet ligt begrepen, namelijk het uitgangspunt dat voorafgaand aan de administratieve procedure minnelijk overleg moet plaatsvinden.

Met betrekking tot de percelen E 1173 en E 1214 brengen reclamanten naar voren dat de gemeente geen vergelijkbare vervangende objecten heeft aangeboden. Om die reden zijn reclamanten van oordeel dat er geen serieuze poging is ondernomen om de te onteigenen zaken minnelijk te verwerven.

Overigens is pas op 14 januari 2011 sprake van een volledig beeld van hetgeen de gemeente wenst aan te kopen en tegen welke prijs zij dat wenst te doen.

In de tweede plaats beroepen reclamanten zich op zelfrealisatie op tenminste 5000 vierkante meter op eigen terrein. Zij gaan er van uit, dat de motorzaak past binnen het bestemmingsplan. Gelet op het feit dat zij ongeveer 2 ha grond bezitten moet het toch mogelijk zijn hen een kavel van 5000 vierkante meter te laten behouden in Westfields. Zij zijn tevens van oordeel dat de gemeente heeft nagelaten om de mogelijkheid van zelfrealisatie serieus te onderzoeken.

Ter gelegenheid van het horen hebben reclamanten nog naar voren gebracht dat het door Onze Minister ingestelde onderzoek strijdt met de beginselen van hoor en wederhoor en van equality of arms. Het onderzoek dient plaats te vinden in aanwezigheid van beide partijen, dus ook de gemeente. Men moet op elkaars stellingen kunnen reageren. Derhalve is het onderzoek in strijd met de algemene



beginselen van behoorlijk bestuur en mogelijk ook met artikel 6 van het Europese Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (EVRM).

Het onderdeel van de zienswijzen dat betrekking heeft op het minnelijk overleg geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

In het algemeen overwegen Wij, dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst door 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 het verzoek aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen, is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving op het moment van het verzoek 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 kunnen Wij tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is Ons het volgende gebleken. Op 17 april 2007 geeft de gemeente reclamanten schriftelijk te kennen 3 percelen minnelijk in eigendom te willen verwerven. Voor het perceel E 1172 is op 30 oktober 2007 (kenmerk 1028.272-B2/tw/sg) namens de gemeente een schriftelijk bod is gedaan om te komen tot verwerving van het onverdeelde halve aandeel van reclamanten in bedoeld perceel. In dit bod wordt gerefereerd aan de samenhang met de gewenste aankoop van de overige thans in het onteigeningsverzoek begrepen percelen. Op 14 januari 2011 wordt een verhoogd tweede schriftelijk bod gedaan. Naar Ons oordeel is hiermee voldaan aan de hierboven in het algemeen geformuleerde voorwaarden. Voor de datum van het verzoekbesluit is een aanvang gemaakt met de onderhandelingen en is een schriftelijk bod uitgebracht. Na vorenbedoelde datum is het minnelijk overleg voortgezet en is een tweede bod uitgebracht.

Voor de percelen E 1173 en 1214 zijn op 25 oktober 2007, bevestigd bij brief van 30 oktober 2007 (kenmerk 1028.265-B3/tw/ih), biedingen gedaan. Deze zijn herhaald met brief van 8 september 2010, waarbij het bod is verhoogd, rekening houdend met de prijsfluctuaties in de markt over de periode 2007 - 2010. Het voor het perceel E 1172 op 14 januari 2011 herhaalde bod moet hiermee in samenhang worden gezien, nu een concreet aanbod voor dat perceel ontbrak in de brief van 8 september 2010. Daarbij merken Wij op, dat na de eerste biedingen op 25 en op 30 oktober 2007, het overleg over de aankoop van de gronden is voortgezet, maar dat daarna op verzoek van reclamanten verder is overlegd over vervangende locaties.

Zowel uit de brieven van 17 april 2007 en van 30 oktober 2007, als uit de brief van 8 september 2010, blijkt dat er sprake is van de noodzakelijkheid van de verwerving van alle drie de percelen. Ook konden reclamanten vanaf 2007 weten dat de gemeente alle drie percelen in eigendom wenste te verkrijgen, zodat niet pas sinds januari 2011 dit beeld duidelijk kon zijn. Reclamanten kunnen naar Ons oordeel dan ook niet met vrucht staande houden dat er onvoldoende serieus minnelijk overleg heeft plaatsgevonden.

In het minnelijk overleg is veelvuldig gesproken over mogelijkheden om vervangende grond en opstallen aan te bieden. Niet alleen in de gemeente Oirschot zelf, maar ook in Veldhoven, Middelbeers en Oisterwijk. Deze locaties voldeden evenwel niet aan de door reclamanten gestelde eisen. Knelpunt bij het zoeken naar vervangende grond was onder meer het feit dat reclamanten de motorezaak en het paardenpension op vergunningbasis wensten voort te kunnen zetten op een nieuwe locatie.

De onteigeningswet verplicht niet tot het aanbieden van vervangende grond. Het minnelijk overleg biedt evenwel de ruimte om de mogelijkheid van vervangende grond in de onderhandelingen te betrekken. Wij zijn van oordeel dat de gemeente zich ter zake voldoende heeft ingespannen om te komen tot een minnelijke oplossing.

Dit onderdeel van de zienswijzen van reclamanten geeft Ons dan ook geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Ten aanzien van het door reclamanten gedane beroep op zelfrealisatie merken Wij allereerst in het algemeen op, 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, de bijbehorende regels, de beschrijving in hoofdlijnen bij het bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan (art. 6.12 Wro) kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt. Andere mogelijke uitzonderingen op het zelfrealisatiebeginsel kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of dat 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 voor integrale uitvoering van het plan onvoldoende grond bezit.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de zienswijzen, de overgelegde stukken en uit het onderzoek, is gebleken dat reclamanten in dit verband de motorzaak op een ter plaatse te behouden kavel willen vestigen of reconstrueren. Daarbinnen zou blijkens het bestemmingsplan (staat van bedrijfsactiviteiten) plaats kunnen zijn voor een motorrijwielfabriek waarin transportmiddelen worden vervaardigd, maar niet voor de thans uitgeoefende activiteiten in de reparatie- en ombouwwerkplaats. Voor zover reclamanten aangeven dat de gemeente de mogelijkheid van zelfrealisatie niet serieus heeft onderzocht, merken Wij op dat reclamanten zelf verantwoordelijk zijn voor het bij de gemeente naar voren brengen van hun zelfrealisatieplannen. Concrete voornemens tot zelfrealisatie hebben reclamanten in het minnelijk overleg evenwel niet naar voren gebracht.

Derhalve kan niet worden getoetst aan de voorwaarden die gemeenlijk door Ons aan een voorgenomen zelfrealisatie worden gesteld, noch kan in concreto een toets aan het bestemmingsplan plaatsvinden.

Ook dit onderdeel van de zienswijzen van reclamanten geeft Ons geen aanleiding het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Het tijdens het horen naar voren gebrachte bezwaar tegen de gang van zaken rond het onderzoek geeft Ons aanleiding tot het volgende.

Het door Onze Minister ingestelde onderzoek strekt ter voorbereiding van Onze beslissing op het verzoek om aanwijzing ter onteigening. In dat kader stelt Onze Minister ingevolge artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet, degenen die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht, in de gelegenheid te worden gehoord.

Het horen heeft ten doel om de indieners van schriftelijke zienswijzen tegen een ontwerpbesluit in staat te stellen die zienswijzen mondeling toe te lichten. Deze procedure moet worden onderscheiden van die van het horen in de bezwaarschriftprocedure (artikel 7:2 en verder, van de Awb). Derhalve behoeven belanghebbenden niet in elkaars aanwezigheid te worden gehoord. Evenmin kan er sprake zijn van mogelijke strijdigheid met artikel 6 van het EVRM, nu dit artikel ziet op waarborgen voor de burger met betrekking tot gerechtelijke procedures.

Deze opmerkingen van reclamanten geven Ons dan ook geen aanleiding om uit hoofde van procedurele gebreken het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *Overige overwegingen*

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in het verzoek tot onteigening begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kunnen worden gemist. Met de werkzaamheden ter plaatse van de ter onteigening aan te wijzen gronden, zal zo spoedig mogelijk na de verwerving daarvan worden begonnen.

Het moet dan ook in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Oirschot de eigendom van de ter onteigening voorgedragen onroerende zaken verkrijgt. Overigens is Ons niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan.



---

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van Oirschot tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, toewijzen.

*Beslissing*

Met inachtneming van de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 30 augustus 2011, no. BJZ 2011050000, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelezen het besluit van de raad van Oirschot van 28 juni 2010, nr. 2010/40;

Gelezen de brief van de raad van de gemeente Oirschot van 11 augustus 2010, kenmerk SRN;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 29 september 2011 no. W14.11.0352/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 11 oktober 2011 no. BJZ 2011054795, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Strijpsche Kampen Noord' en het uitwerkingsplan 'Strijpsche Kampen, fase 1' van de gemeente Oirschot, ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening (GPL0731013102, versienr. 01, d.d. 23/8/2010) die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Oirschot en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat zal worden geplaatst in de Staatscourant en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

*Den Haag, 14 oktober 2011*

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,*



## ONTEIGENINGSPLAN 'STRIJPSCHE KAMPEN NOORD' – LIJST VAN TE ONTEIGENEN PERCELEN

Grondplannr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak bij het kadaster bekend gemeente Oirschot				sectie	nummer	ten name van:	
	ha	a	ca	omschrijving kadas- traal	object	ter grootte van	ha				a
1	30	70		toegangsweg		30	70	E	1172	leder voor één vierde deel eigendom: – de heer George Leonardus Gerardus van Vugt, geboren 27-08-1956 g.m. mevrouw Myriam Mathilda Francisca Hubertine Damen geboren 07-08-1960, beiden wonende Eindhovensedijk 39, 5688 GN te Oirschot – mevrouw Myriam Mathilda Francisca Hubertine Damen, geboren 07-08-1960, g.m. de heer George Leonardus Gerardus van Vugt, geboren 27-08-1956, beiden wonende Eindhovensedijk 39, 5688 GN te Oirschot – de heer Egidius Johannes Franciscus van Vugt, geboren op 04-04-1959, wonende Eindhovensedijk 41, 5688 GN te Oirschot – mevrouw Francisca Allegonda Anna Maria Catharina Sanders, geboren 07-12-1959, wonende Eindhovensedijk 41, 5688 GN te Oirschot	
2	65	70		Woonhuis en ondergrond		65	70	E	1173	leder voor één tweede deel eigendom: – de heer George Leonardus Gerardus van Vugt, geboren 27-08-1956 g.m. mevrouw Myriam Mathilda Francisca Hubertine Damen geboren 07-08-1960, beiden wonende Eindhovensedijk 39, 5688 GN te Oirschot – mevrouw Myriam Mathilda Francisca Hubertine Damen, geboren 07-08-1960, g.m. de heer George Leonardus Gerardus van Vugt, geboren 27-08-1956, beiden wonende Eindhovensedijk 39, 5688 GN te Oirschot	
3	1	18	10	Grasland		1	18	10	E	1214	leder voor één tweede deel eigendom: – de heer George Leonardus Gerardus van Vugt, geboren 27-08-1956 g.m. mevrouw Myriam Mathilda Francisca Hubertine Damen geboren 07-08-1960, beiden wonende Eindhovensedijk 39, 5688 GN te Oirschot – mevrouw Myriam Mathilda Francisca Hubertine Damen, geboren 07-08-1960, g.m. de heer George Leonardus Gerardus van Vugt, geboren 27-08-1956, beiden wonende Eindhovensedijk 39, 5688 GN te Oirschot

Behoort bij koninklijk besluit van 14 oktober 2011, no. 11.002474.