



## **Besluit van 3 september 2012, nr. 12.002027 houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Boxtel krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan In Goede Aarde)**

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 Boxtel verzoekt Ons bij besluit van 29 maart 2011, nummer 1110059, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van een aantal onroerende zaken ter onteigening.

Op 7 april 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Boxtel het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan "In Goede Aarde", verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 25 mei 2000 vastgesteld door de raad van de gemeente Boxtel. Bij besluit van 23 januari 2001 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het plan gedeeltelijk goedgekeurd. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 27 november 2002 het besluit van gedeputeerde staten van 23 januari 2001 gedeeltelijk vernietigd. De onthouding van goedkeuring en de gedeeltelijke vernietiging hebben geen betrekking op de thans in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken, zodat het bestemmingsplan ten aanzien van die onroerende zaken met de uitspraak van 27 november 2002 onherroepelijk van kracht is geworden. Op vorenbedoelde onroerende zaken rusten de bestemmingen "Woondoeleinden -WO-", "Wegverkeer -Vw-" en "Groenvoorzieningen -G-".

### *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, van 3 februari 2012 t/m 15 maart 2012 in de gemeente Boxtel en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegd.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Boxtel van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan, op 2 februari 2012 openbaar kennis gegeven in het huis-aan-huisblad "Het Brabants Centrum". Onze minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van een en ander openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 2 februari 2012, nr. 1394.

Verder heeft Onze Minister, overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, het ontwerp koninklijk besluit toegezonden aan belanghebbenden, waaronder verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid tot het naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren brengen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit.

### **Overwegingen**

#### *Noodzaak en urgentie*

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw en, voor een klein gedeelte, in de vestiging van bedrijven of kantoren. Een groot deel van het plan is inmiddels gerealiseerd. Uitzondering vormt echter een gedeelte van het binnen het plan liggende deelgebied "De Zonnegolven". Daarnaast is ook de reconstructie van de weg Het Klaverblad binnen het plan nog niet volledig gerealiseerd.

In deelgebied "De Zonnegolven" zijn de in het westelijk gedeelte daarvan geplande woningen gerealiseerd, doch voor de realisering van de in het oostelijk deel van dit gebied geplande woningen heeft de gemeente nog niet alle gronden door middel van minnelijk overleg kunnen verwerven. De onteigening ziet onder meer op deze gronden. Concreet wil de gemeente overgaan tot de bouw van



vier rijen aaneengesloten eengezinswoningen, bestaande uit twee bouwlagen met plat dak en met een opbouw op de derde laag. De woningen worden gebouwd in een zeer compacte, oost-west gerichte verkaveling met accenten op actieve zonne-energie en geconcentreerd parkeren.

Het plangebied wordt ontsloten via een hoofdontsluitingsweg welke aansluit op de rotonde Oosteind in het tracé van de Schijndelseweg/Schijndelsedijk. Deze hoofdontsluiting is geheel gerealiseerd waar het gaat om de gedeelten langs en door de deelgebieden "De Kantelen" en "De Lichtbanen" van het plan. Het tracégedeelte over de bestaande wegen Munselse Hoeve en Het Klaverblad en de aansluiting daarvan op de rotonde Oosteind is nog niet gerealiseerd. De onteigening ziet tevens op de gronden langs de weg met de bijbehorende (groen)voorzieningen.

Om het bestemmingsplan te kunnen voltooien wenst de gemeente Boxtel de volledige beschikking te verkrijgen over de in de onteigening begrepen onroerende zaken.

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

Met de eigenaren van de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken, is door de gemeente overleg gevoerd om deze zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Omdat het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de onroerende zaken, heeft de raad van de gemeente Boxtel besloten tot zijn onteigeningsverzoek, om aldus de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde stukken, blijkt dat met de werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan binnen een periode van vijf jaar na de datum van dit besluit een aanvang zal worden genomen.

#### *Zienswijzen*

Gedurende de periode dat het ontwerp onteigeningsbesluit ter inzage heeft gelegen zijn daartegen schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1) mr. P. van Dun, namens Van Bergen Bouw en Ontwikkeling B.V. te Rijssen, eigenares van het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie B, nr. 3363 (grondplannummer 3), verder te noemen: reclamante 1;
- 2) mr. P van Dun, namens Stravos B.V. te Huizen, eigenares van het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie B, nr. 3473 (grondplannummer 4), verder te noemen: reclamante 2;
- 3) N.V. Nederlandse Gasunie te Groningen, beweerdelijk eigenares van een zakelijk recht op een of meer -niet nader aangeduide- in de onteigening begrepen onroerende zaken, zulks ten behoeve van het hebben van een aardgastransportleiding, verder te noemen: reclamante 3;
- 4) mr. I. Roorda namens F.J.P.M Meulendijk te Boxtel, eigenares van het gedeeltelijk mede in het onteigeningsplan begrepen perceel, kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie B, nr. 3801 (grondplannummer 5), verder te noemen: reclamante 4.

Ingevolge artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord. Daartoe is op 12 april 2012 in het gemeentehuis van Boxtel een hoorzitting gehouden. Reclamanten 1, 2 en 4 hebben van die gelegenheid gebruik gemaakt om hun zienswijzen momdeling nader toe te lichten.

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

Reclamante 1 merkt ten aanzien van haar hoedanigheid als indiener van een zienswijze op, dat zij rechtsopvolger is van Aannemersbedrijf van Bergen Geldrop B.V., welke laatste vennootschap blijkens de kadastrale registratie als eigenares van grondplannummer 3 moet worden aangemerkt.

Reclamante 1 geeft aan, dat de raad van Boxtel op 20 september 2010 een onteigeningsbesluit heeft genomen dat zag op 2285 m<sup>2</sup> van haar perceel. Omdat het raadsbesluit tot onteigening van 20 september 2010 te laat aan Ons ter goedkeuring is voorgedragen, is bedoeld besluit van rechtswege komen te vervallen, en zijn de door reclamante 1 bij Ons op 2 december 2010 daartegen ingediende bedenkingen dan ook niet behandeld. Aangezien reclamante van mening is dat aan het huidige onteigeningsverzoek dezelfde motieven ten grondslag liggen als aan eerderbedoeld onteigeningsbesluit, wenst reclamante haar toentertijd tegen het (ontwerp)onteigeningsbesluit ingebrachte zienswijzen en bedenkingen hier als herhaald en ingelast te beschouwen. Haar bezwaren tegen de voorgenoemen onteigening spitsen zich toe op haar bereidheid en mogelijkheden om het bestemmingsplan ter plaatse zelf uit te voeren, waar dit door de gemeente van de hand wordt gewezen. Daarnaast is



reclamante van mening dat zij nog steeds onderhandelt met de gemeente over minnelijke verwerving, maar ook uitdrukkelijk de bereidheid heeft om tot overeenstemming te komen. Om die reden ontbreekt volgens reclamante 1 ook de urgentie aan de onteigening.

Tenslotte voert reclamante 1 aan, dat de gemeente thans minder vierkante meters wenst te onteigenen dan in het eerdere onteigeningsbesluit het geval was. De reden daarvan is reclamante 1 niet duidelijk en zij houdt zich terzake uitdrukkelijk en ondubbelzinnig alle rechten voor.

De zienswijze van reclamante 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Uit de Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is naar voren gekomen dat reclamante 1 eerst op 14 maart 2011, dat wil zeggen krap twee weken voor de datum van het raadsbesluit, een concreet schriftelijk aanbod tot schadeloosstelling is gedaan voor een oppervlakte van 1960 m<sup>2</sup>. Hoewel verzoeker vrij is om te bepalen welke (gedeelten van) percelen bij een voorgenomen onteigening in het daartoe strekkende onteigeningsplan zullen worden opgenomen, moet verzoeker de te onteigenen partij voldoende duidelijkheid verschaffen over de noodzaak en de daarin begrepen omvang van de onteigening zoals die in het onteigeningsverzoek aan Ons ter besluitvorming wordt voorgedragen. Indien, zoals thans aan de orde, bij een herhaalde onteigeningsprocedure alsnog meer of minder vierkante meters noodzakelijk blijken te zijn om te komen tot een doeltreffende uitvoering van het bestemmingsplan, dient ook tijdig met de te onteigenen partij over de nieuw ontstane situatie minnelijk overleg te worden gevoerd. Nu nauwelijks twee weken voor het verzoekbesluit een schriftelijk bod is uitgebracht, moet het er naar Ons oordeel voor worden gehouden dat reclamante 1 dientengevolge in onvoldoende mate in staat is geweest zich binnen een redelijke termijn over laatstbedoeld bod een oordeel te vormen en zich daarover met verzoeker nader te verstaan. Dit klemmt in dit geval te meer, omdat het bod wezenlijk -en zonder nadere motivering- afwijkt van hetgeen de onteigende partij op basis van het tot dan toe gevoerde minnelijk overleg en een eerder uitgebracht bod, mocht verwachten. Dientengevolge heeft verzoeker zich ten tijde van het verzoekbesluit onvoldoende kunnen vergewissen van de noodzaak van onteigening omdat hem niet is kunnen blijken dat minnelijke verwerving op basis van de gewijzigde te onteigenen oppervlakte niet heeft geleid of op afzienbare termijn niet zal leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht.

Om die reden zullen Wij het verzoek tot aanwijzing ter onteigening in zoverre afwijzen. De overige onderdelen van de zienswijze van reclamante 1) behoeven derhalve geen verdere bespreking.

Reclamante 2 voert in haar zienswijze tegen het ontwerpbesluit nagenoeg dezelfde bezwaren aan als reclamante 1.

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamante 2 verwijzen Wij dan ook naar hetgeen Wij hiervoor hebben overwogen naar aanleiding van de zienswijze van reclamante 1. Dientengevolge wijzen Wij het verzoek tot aanwijzing ter onteigening eveneens af, voor zover dit ziet op de in het verzoek begrepen onroerende zaak van reclamante 2. De overige onderdelen van de zienswijze van reclamante 2 behoeven derhalve geen verdere bespreking.

Reclamante 3 voert naar aanleiding van de openbare kennisgeving van het ontwerpbesluit die op 2 februari 2012 in de Staatscourant is geplaatst aan, dat door een aantal van de percelen binnen het bestemmingsplan een bij haar in beheer zijnde aardgastransportleiding loopt. Op deze percelen rusten uit dien hoofde zakelijke rechten ten behoeve van Gasunie. Reclamante verzoekt Ons tot het om niet hervestigen van deze rechten en overlegt Ons een daartoe strekkende overeenkomst die tussen de verzoeker en reclamante kan worden gesloten, met het verzoek deze overeenkomst aan verzoeker ter ondertekening door te sturen.

De zienswijze van reclamante 3 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. Uit de Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is niet gebleken dat de door reclamante bedoelde buisleiding is gelegen binnen de ter onteigening voorgedragen onroerende zaken. Daarom kan de zienswijze van reclamante 3 wegens het ontbreken van een rechtstreeks bij het ontwerpbesluit betrokken belang, naar Ons oordeel hier niet verder ter beoordeling staan. Daarbij merken Wij in algemene zin nog op, dat reclamante 3 een verzoek tot het sluiten van een overeenkomst met de door haar bedoelde strekking, rechtstreeks behoort te richten tot de om onteigening verzoekende partij, in dit geval de gemeente Boxtel.

De zienswijze van reclamante 3 geeft Ons dan ook geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamante 4 voert in haar zienswijze het volgende aan.

Zij stelt dat de gemeente er uitsluitend en alleen op uit is om zo snel mogelijk en tegen een zo gering



mogelijke vergoeding een gedeelte van haar perceel in eigendom te verkrijgen. Burgemeester en wethouders hebben nauwelijks oog voor het respecteren van de gerechtvaardigde belangen van reclamante 4. In het bijzonder wijst reclamante er op, dat zonder enige toelichting daarover aan de gemeenteraad, noch aan haar als eigenares, er ineens sprake is van de verwerving van ongeveer 277 vierkante meter van haar eigendom, waar in de eerdere onteigeningsprocedure sprake was van de verwerving van slechts 87 vierkante meter. Reclamante 4 voert verder –kortgezegd– aan, dat zij ernstig twijfelt aan het adequaat voorkomen c.q. opvangen van problemen die bij uitvoering van het bestemmingsplan kunnen rijzen op het vlak van wateroverlast en het achterlaten van afval.

De zienswijze van reclamante 4 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Uit de Ons overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek, is gebleken dat verzoeker in de huidige onteigeningsprocedure wenst te kunnen beschikken over 277 vierkante meter van de onroerende zaak van reclamante, om te kunnen komen tot de door de gemeente ter plaatse voorgestane wijze van uitvoering van de bestemmingen verkeer en groen. In de eerdere onteigeningsprocedure bleek het benodigde grondbeslag evenwel betrekking te hebben op 77 vierkante meter. Eerst bij het aan reclamante uitgebrachte schriftelijke bod van 9 maart 2011, ongeveer drie weken voor het verzoekbesluit, blijkt van dit groter aantal te verkrijgen en voor de uitvoering van het bestemmingsplan blijkbaar benodigde aantal vierkante meters. Hoewel verzoeker vrij is om te bepalen welke (gedeelten van) percelen bij een voorgenomen onteigening in het daartoe strekkende onteigeningsplan zullen worden opgenomen, moet verzoeker jegens de te onteigenen partij voldoende duidelijkheid verschaffen over de noodzaak en de daarin begrepen omvang van de onteigening, zoals die in het onteigeningsverzoek aan Ons ter besluitvorming zal worden voorgedragen. Indien, zoals thans aan de orde, alsnog een veelvoud aan vierkante meters noodzakelijk blijkt te zijn om te komen tot een doeltreffende uitvoering van het bestemmingsplan, dient tijdig met de te onteigenen partij over de nieuw ontstane situatie overleg te worden gevoerd. Nu pas drie weken voor het verzoekbesluit een nieuw schriftelijk bod is uitgebracht, dat wezenlijk -en zonder nadere motivering- afwijkt van een eerder uitgebracht bod, moet het er naar Ons oordeel voor worden gehouden dat reclamante 4 dientengevolge in onvoldoende mate in staat is geweest zich binnen een redelijke termijn over laatstbedoeld bod een oordeel te vormen en zich met verzoeker daarover nader te verstaan. Dientengevolge heeft verzoeker zich ten tijde van het verzoekbesluit onvoldoende kunnen vergewissen van de noodzaak van onteigening omdat hem niet is kunnen blijken dat minnelijke verwerving op basis van de gewijzigde te onteigenen oppervlakte niet heeft geleid op afzienbare termijn niet zal leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht.

Derhalve bestaat er voor Ons aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening in zoverre af te wijzen. De overige onderdelen van de zienswijze van reclamante 4 behoeven dan ook geen verdere bespreking.

#### **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat met betrekking tot de van het onteigeningsplan deel uitmakende onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie B, nrs. 3476, 2543 en 2719 (onderscheidenlijk de grondplannummers 6 tot en met 8) op 9 maart 2011 aan de eigenaren een schriftelijk bod tot schadeloosstelling is gedaan, dat wat betreft het aantal vierkante meters zonder nadere motivering afwijkt van de in de eerdere onteigeningsprocedure benodigde oppervlakten. Om dezelfde reden als die zoals Wij hierboven bij de behandeling van de zienswijzen van de reclamanten 1, 2 en 4, hebben gegeven, kunnen Wij ook het verzoek tot aanwijzing ter onteigening van genoemde grondplannummers dan ook niet toewijzen.

Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie B, nr. 3801 (grondplannummer 1) bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kan worden gemist.

Ons is overigens niet gebleken van feiten en omstandigheden die aan de gedeeltelijke toewijzing van het verzoek in de weg kunnen staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht, dat de gemeente Boxtel de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij kunnen derhalve, met inachtneming van het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van Boxtel tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet, toewijzen voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie B, nr. 3801 (grondplannummer 1).



---

## BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 25 juni 2012, nr. RWSCD BJV 2012/971, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed;

Gelezen het besluit van de raad van Boxtel van 29 maart 2011, nummer 1110059;

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Boxtel van 7 april 2011, kenmerk 0411-655239;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 15 augustus 2012 no. W14.12.0220/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 29 augustus 2012, nr. RWSCD BJV 2012/1308, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "In Goede Aarde" van de gemeente Boxtel ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Boxtel en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht, ter inzage heeft gelegen en voor zover 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 in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

*'s-Gravenhage, 3 september 2012*

Beatrix

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,  
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



Lijst van te onteigenen onroerende zaken  
Verzoekende instantie: Gemeente Boxtel  
Naam onteigeningsplan: "In Goede Aarde"

Nummer van het grondplan	Te onteigenen grootte			Gemeente Boxtel omschrijving kadastraal object	ter grootte van			sectie nummer	ten name van:
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	07	61		wonen erf -tuin	0	37	20	B 3801	½ eigendom: De heer Marinus Theodorus Johanna van Heesewijk, g.m. mevrouw Theodora Mirjam Agnes Coleta van Gisteren ½ eigendom: Mevrouw Theodora Mirjam Agnes Coleta van Gisteren, g.m. de heer Marinus Theodorus Johanna van Heesewijk

Behoord bij koninklijk besluit van 3 september 2012, nr. 12.002027