



## **Besluit van 13 januari 2012, nr. 12.000047, houdende aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Veldhoven krachtens artikel 78 van Titel IV van de onteigeningswet (onteigeningsplan Zilverbaan Tweede Fase)**

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 Veldhoven verzoekt Ons bij besluit van 16 december 2010, nummer 10.175, om ten name van die gemeente over te gaan tot aanwijzing van een aantal onroerende zaken ter onteigening.

Op 6 januari 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van Veldhoven het raadsbesluit aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaken waarop het verzoek betrekking heeft, zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Zilverbaan, 2e fase Westelijke Ontsluitingsroute', verder te noemen: het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is op 16 december 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Veldhoven en is ten tijde van dit besluit nog niet onherroepelijk van kracht.

Op de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken rusten de bestemmingen 'Verkeer', 'Groen', 'Natuur' en 'Water'.

Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk van kracht is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

### *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 3 juni 2011 gedurende zes weken in de gemeente Veldhoven en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu, locatie Rijnstraat 8 te Den Haag, ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb, heeft de burgemeester van Veldhoven van het ontwerp koninklijk besluit en de terinzagelegging daarvan, op 1 juni 2011 openbaar kennis gegeven in 'De Ahrenberger'. Onze minister van Infrastructuur en Milieubeheer (Onze Minister) heeft van een en ander openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 1 juni 2011, no. 8590.

Verder heeft Onze Minister overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, het ontwerp koninklijk besluit met brief van 19 mei 2011 (kenmerk BJJ 2011045841) 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 aanleg van een deel van de westelijke ontsluitingsroute en is als zodanig een onderdeel van het verkeerscirculatieplan van de gemeente Veldhoven uit 2007. De weg heeft naast de verkeersontlasting van de woonkernen Oerle en Zandoerle ook ten doel om te dienen



als ontsluitingsweg voor de (toekomstige) woongebieden Zilverackers en Oerle-Zuid en het bedrijventerrein Habraken. De nieuw aan te leggen weg zal worden uitgevoerd als 50-km weg, bestaande uit twee rijstroken, gescheiden door een middenberm. Gedeeltelijk zullen vrijliggende fietspaden worden aangelegd. In de weg zijn een aantal rotondes opgenomen, als ook een viaduct en een voetgangersbrug. Ook worden werken uitgevoerd ter compensatie van natuur en in aansluiting op de groenstructuur van de toekomstige woonwijken langs de weg.

In de door verzoeker voorgestane wijze van planuitvoering, wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding. Deze documenten hebben met het ontwerp koninklijk besluit ter inzage gelegen.

Met de eigenaren van de in het verzoek om onteigening begrepen onroerende zaken, is door de gemeente overleg gevoerd om deze 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 Veldhoven 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*

Tegen het ontwerp koninklijk besluit zijn bij Ons schriftelijk zienswijzen naar voren gebracht door:

- 1) de heer R.L.P. Buchholtz te Boxtel, bij brief en fax van 14 juli 2011, eigenaar van het perceel met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamant sub 1;
- 2) de heer M.J.T. Roosen, bij brief van 14 juli 2011, namens de heer H.L. Dijkstra en mevrouw L.S.M. Alberts, ieder voor de helft eigenaar van het perceel met grondplannummer 15, verder te noemen: reclamanten sub 2;
- 3) de heer M.J.T. Roosen, bij brief van 14 juli 2011, namens de heer J.M.M. Hendriks en mevrouw M.C.H.G. van Doremalen, ieder voor de helft eigenaar van het perceel met grondplannummer 17, verder te noemen: reclamanten sub 3;
- 4) mevrouw S.C.H. Bolck, bij brief van 29 juli 2011, eigenares van het perceel met grondplannummer 9, verder te noemen: reclamante sub 4.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet zijn de reclamanten in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Van deze gelegenheid heeft reclamant sub 1 op 5 september 2011 gebruik gemaakt en hebben de reclamanten sub 2, 3 en 4 op 8 september 2011 gebruik gemaakt.

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

Reclamant sub 1 brengt naar voren dat hij het geheel niet eens is met de voorgenomen onteigening. Hij wijst er daarbij op, dat hij tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep heeft ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Zolang op dit beroep nog geen uitspraak is gedaan acht reclamant de voorgenomen onteigening voorbarig. Voor de onderbouwing van zijn zienswijze tegen de voorgenomen onteigening verwijst reclamant verder naar het aanvullend beroepschrift zoals hij dat op 14 april 2011 bij de Raad van State heeft ingediend.

De zienswijze van reclamanten sub 1 geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. Met betrekking tot de stelling van reclamant dat de onteigening voorbarig is zolang nog geen uitspraak is gedaan op zijn beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan merken Wij op, dat een verzoek om aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening kan worden gedaan na de vaststelling van het bestemmingsplan. In dat geval moeten - zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk van kracht is - de planologische belangen van de te onteigenen partij worden beschermd. In dat verband hebben Wij aan dit besluit, zoals hiervoor al is opgemerkt, voorwaarden verbonden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Voor het overige overwegen Wij dat de zienswijzen die reclamant aanvoert in zijn aanvullend beroepschrift van 14 april 2011 en die hij in deze procedure als herhaald en ingelast wenst te zien, van planologische aard zijn. Deze kunnen in het kader van de onderhavige procedure dan ook niet ter beoordeling staan. De bezwaren tegen het bestemmingsplan en de totstandkoming daarvan kunnen uitsluitend ter beoordeling staan in de bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Zoals zojuist opgemerkt, zijn de belangen van reclamant in deze onteigeningsprocedure hangende zijn beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beschermd door eerdergenoemde voorwaarden.



Alles overziende geven de zienswijzen van reclamant sub 1 Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening af te wijzen.

Door reclamanten sub 2 wordt het volgende naar voren gebracht:

1. hoewel de gemeente bij brief van 23 november 2010 heeft medegedeeld dat van het perceel van reclamanten een oppervlakte van 753 m<sup>2</sup> nodig is hebben volgende besprekingen alleen betrekking gehad op aankoop van het gehele perceel en is nooit en te nimmer gesproken over gedeeltelijke verwerving. Op 9 december 2010 is ook een mondelinge aanbieding gedaan voor de aankoop van het geheel, welke bieding na enige aanpassing bij brief van 6 januari 2011 is bevestigd. Hierop heeft de vertegenwoordiger van reclamanten op 2 februari 2011 voor het eerst inhoudelijk kunnen reageren. Pas op 5 juli 2011 heeft de gemeente hier, op herhaaldelijk verzoek van reclamanten, weer op gereageerd. Hierin wordt voor het eerst zonder voorbehoud melding gemaakt van gedeeltelijke aankoop terwijl de eerdere aanbieding wordt herhaald. Ook de gemeente lijkt gelet op deze brief van mening dat geen overleg is gevoerd over gedeeltelijke aankoop van het perceel. Uit de brief kan namelijk worden afgeleid dat de gemeente eveneens handelt in de veronderstelling dat enkel en alleen overleg over verwerving van het gehele perceel heeft plaatsgevonden;
2. er zijn ook geen serieuze pogingen gedaan om tot volledige aankoop van het perceel te komen. Na de reactie van reclamanten van 2 februari 2011 op de eerste aanbieding is ondanks herhaaldelijk rappel van hun kant gedurende vijf maanden niets van de gemeente vernomen. Uit de brief van de gemeente van 5 juli 2011 kan niet anders worden opgemaakt dan dat men de inhoudelijke discussie uit de weg gaat. De mededeling dat men het minnelijk overleg 'wellicht' wil voortzetten ten aanzien van slechts een gedeelte van het perceel, indien een en ander inpasbaar zou blijken, zou een volledige omwenteling in de verwervingskoers van de gemeente betekenen. Reclamanten ervaren dit als een onheuse poging om de druk op te voeren;
3. gedeeltelijke verwerving van het perceel kan niet als serieuze optie worden gezien. De gemeente kan namelijk op geen enkele wijze inzichtelijk maken op welke wijze de woning van reclamanten zou kunnen worden ingepast omdat de ruimtelijke plannen hier niet in voorzien en omdat de gemeente niet over de gronden kan beschikken om de ontsluiting mogelijk te maken. Er zal ook praktisch gezien geen goede oplossing mogelijk blijken en er zal nagenoeg complete sloop en herbouw van de huidige bebouwing en herinrichting van het perceel moeten plaatsvinden om de gezochte oplossing ten uitvoer te brengen. De kosten zullen zo hoog zijn dat dit geen serieuze optie is. Reclamanten hebben hier tijdens het horen nog aan toegevoegd dat door de aanleg van de nieuwe weg een punt van de garage moet worden gesloopt, waardoor een onmogelijke situatie ontstaat;
4. niet duidelijk is hoe de gemeente tot de aanbieding is gekomen. De grondwaarde is niet gespecificeerd, laat staan dat is aangegeven welke schadevergoedingen in het bedrag zijn begrepen voor onder andere reconstructie van de schuur, tuin en perceelsafscheidingsen en de waardevermindering van het overblijvende. Tijdens het horen hebben reclamanten opgemerkt dat een specificatie van belang is, aangezien de onteigening betrekking heeft op een siertuin, een gedeelte van de bebouwing (garage) en de toegangsweg naar de woning.

De zienswijzen van reclamanten sub 2 geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. Vooreerst kan ten aanzien van het gestelde onder 1, 2 en 3 worden opgemerkt, dat dit in hoofdzaak betrekking heeft op het gevoerde minnelijk overleg. In dit verband overwegen Wij in het algemeen 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 en op het moment van het verzoekbesluit 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, dat uit de overgelegde stukken blijkt dat de verzoeker om onteigening reclamanten in vervolg op reeds mondeling verstrekte informatie bij brief van 15 september 2010 heeft geïnformeerd over het in voorbereiding zijnde plan voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg en over het te volgen aankooptraject. Op 20 oktober 2010 is de eigendom van reclamanten getaxeerd. Bij brief van 23 november 2010 heeft de verzoeker reclamanten nader geïnformeerd over de (gefaseerde) aanleg van de ontsluitingsweg en bestemmingsplanprocedures en reclamanten medegedeeld dat in de tweede fase van het project ook hun huisperceel (de onroerende zaak met het



grondplannummer 15) betrokken is en wel met een oppervlakte van 753 m<sup>2</sup>. Hierbij is het verdere vervolg van de procedure geschetst. In vervolg hierop heeft de namens de verzoeker optredende verwerfer op 9 december 2010 overleg met reclamanten en hun adviseur gevoerd, waarbij mondeling een aanbod is gedaan en waarin bleek dat nog correcties op dat aanbod moesten worden aangebracht. Bij brief van 14 december 2010, verzonden op 15 december 2010, heeft de verzoeker reclamanten allereerst naar aanleiding van het zojuist bedoelde overleg een formeel bod gedaan gericht op de aankoop van de oppervlakte gelegen in het wegtracé. De verzoeker geeft in de tweede plaats aan, dat de bereidheid bestaat om over te gaan tot de aankoop van de gehele eigendom van reclamanten, zoals overigens in het gesprek van 9 december 2010 al aan reclamanten werd meegedeeld. Ook voor de aankoop van het geheel wordt in de brief van 14 december 2010 een bod gedaan. Bij brief van 6 januari 2011 heeft de namens de verzoeker optredende verwerfer het bod voor de aankoop van de gehele onroerende zaak bijgesteld. De adviseur van reclamanten heeft hier bij brief van 2 februari 2011 op gereageerd waarbij deze gemotiveerd heeft aangegeven waarom er naar zijn mening een hogere prijs voor de eigendom geboden zou moeten worden.

Op basis van het bovenstaande moet worden vastgesteld dat de verzoeker voor de start van de administratieve onteigeningsprocedure, namelijk bij de brief van 14 december 2010, een aanbod heeft gedaan gericht op de verwerving van de oppervlakte van 753 m<sup>2</sup> welke nodig is voor de realisering van het bestemmingsplan en betrokken is in de onderhavige procedure. Dat het minnelijk overleg met reclamanten zich na deze brief heeft toegespitst op de gehele verwerving van het perceel van reclamanten doet daar niet aan af. Gelet op de inhoud van zojuist bedoelde brief kunnen Wij reclamanten dan ook niet volgen in hun stelling dat de verzoeker eerst bij brief van 5 juli 2011 melding heeft gemaakt van gedeeltelijke aankoop. De verzoeker heeft overigens medegedeeld dat hij er gelet op de inhoud van het overleg van 9 december 2010 vanuit is gegaan dat reclamanten alleen wensten te onderhandelen over verkoop van de gehele eigendom, aangezien in dit overleg onder meer specifiek over details is gesproken ten aanzien van bijvoorbeeld verschillen in inhoud van de woning. Voorts zou de wens van reclamanten om alleen te onderhandelen over verkoop van de gehele eigendom volgens de verzoeker blijken uit het feit dat de adviseur van reclamanten in zijn brief van 2 februari 2011 alleen ingaat op de gehele verkoop. Wij merken hierbij op dat zulks echter te begrijpen valt nu deze brief is geschreven in reactie op een brief van de namens de verzoeker optredende verwerfer van 6 januari 2011, welke ook alleen handelt over de verwerving van de gehele eigendom. De opstelling van de verzoeker moet in samenhang worden gezien met het feit dat reclamanten, zoals uit het horen is gebleken, niet op de huidige locatie willen blijven wonen en er ook vooreerst naar streven om deze geheel te verkopen, omdat hun woning na de aanleg van de weg onbereikbaar wordt. De hier geschetste gang van zaken in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel echter in ieder geval niet worden staande gehouden dat de verzoeker onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamanten sub 2 in minnelijk overleg te komen tot gehele of gedeeltelijke eigendomsoverdracht van hun grond. Omdat vanaf de eerste contacten met reclamanten duidelijk was dat hun wens van volledige aankoop van hun eigendom een complicerende factor in het minnelijk overleg zou vormen, was ten tijde van het verzoekbesluit aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. Gelet daarop mocht de verzoeker tot het indienen van dat verzoek besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Overigens merken Wij op, dat de bereikbaarheid van de woning een aspect is van planologische aard dat in het kader van het beroep tegen de vaststelling van dit plan naar voren had moeten worden gebracht. Zo nodig zal dit probleem langs planologische weg kunnen worden opgelost.

Met betrekking tot het gestelde onder 4 merken Wij in de eerste plaats op, dat het de gemeente vrij staat om haar aanbod op de door haar gewenste wijze te bepalen. De gemeente is daarbij niet verplicht zich op voorhand te conformeren aan hetgeen in de civielrechtelijke onteigeningsprocedure gebruikelijk is. In de administratieve onteigeningsprocedure kunnen ook geen eisen worden gesteld aan de totstandkoming van een aanbod of de wijze waarop dit wordt uitgebracht. Dit is anders in de zojuist bedoelde gerechtelijke procedure, waarin uiteindelijk de burgerlijke rechter zich op grond van artikel 40 van de onteigeningswet zal moeten uitspreken over de onteigening en over de hoogte van de schadeloosstelling. In de tweede plaats stellen Wij vast dat de gemeente, zoals hiervoor al is opgemerkt, reclamanten bij de brief van 14 december 2010 een schriftelijk bod heeft gedaan dat was gericht op de aankoop van het gedeelte dat noodzakelijk is voor de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg. De gemeente heeft in haar brief van 6 januari 2011 een in drie componenten uitgesplitste en daarmee voldoende gespecificeerde bieding gedaan aan reclamanten sub 2. Ons is niet gebleken dat het eerst op vorenbedoelde datum uitbrengen van een gespecificeerd bod een doorslaggevende verdragende factor is geweest in het met reclamanten gevoerde minnelijk overleg. Zoals hiervoor overwogen, was het ten tijde van het indienen van het verzoek om aanwijzing van de gronden ter onteigening aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden.

Alles overziende geven de zienswijzen van reclamanten sub 2 Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening af te wijzen.





Door reclamanten sub 3 wordt puntsgewijs het volgende opgemerkt:

1. ter hoogte van het ter onteigening aan te wijzen perceelsgedeelte voorziet het plan in een verbreding van een bestaand weggedeelte. Dit moet dienen als tijdelijke 'bypass', ter voorkoming van sluijperverkeer vanuit Veldhoven-Dorp, naar een aan te leggen 'ovotonde' ten noordwesten van het betrokken perceel. Gezien het tijdelijk karakter van het bedoelde weggedeelte, dat nu een rustig landweggetje is, en het feit dat men dit deel gelet op de diverse toelichtingen op het plan wil inrichten als 30 km-weg, is volgens reclamanten in het geheel niet aangetoond dat er vanuit planologisch, verkeerskundig of privaatrechtelijk oogpunt een noodzaak bestaat om het betrokken perceelsgedeelte in bezit te krijgen. Niet aangetoond is dat een andere inrichting niet tot de mogelijkheden behoort. Slaagt de gemeente er in om een tegenover gelegen perceel, dat waarschijnlijk geheel voor de 'ovotonde' nodig is, minnelijk te verwerven, dan kan verbreding van de weg eenvoudig in de richting van dat perceel plaatsvinden, waardoor het perceelsgedeelte van reclamanten niet nodig is. Alleen hierom is de noodzaak tot onteigening niet aangetoond;
2. de gemeente heeft geen minnelijk overleg gevoerd. In dat kader wordt namens reclamanten opgemerkt, dat de gemeente hen in eerste instantie brieven heeft gestuurd waarin deze aangekondigde dat de administratieve onteigeningsprocedure zou worden gestart. Later, namelijk bij brief van 15 december 2010, is ook een formele aanbieding gedaan waarin alle schadecomponenten begrepen zouden zijn. Tot op dat moment was in het minnelijk overleg nog nooit een schadeloosstelling ter tafel gekomen. Ook later is in een brief van de namens de gemeente optredende verwerper nog op geen enkele wijze melding gemaakt van een financieel bod om tot minnelijke verwerving van de grond te komen. Eerst bij brief van 6 juli 2011 is in het kader van het overleg een bod gedaan voor vergoeding van alle schade. Dit bod is dus geruime tijd na de start van de onderhavige procedure gedaan;
3. de gemeente heeft op geen enkele wijze uiteengezet hoe zij tot de aanbieding aan reclamanten is gekomen. Elke onderbouwing ontbreekt, de grondwaarde is niet gespecificeerd laat staan dat is aangegeven welke schadevergoedingen in het bedrag zijn begrepen voor onder andere reconstructie van de en perceelsafscheidings en de waardevermindering van het overblijvende;
4. de gemeente stelt dat de waardevermindering van het overblijvende geen onderdeel vormt van de schadeloosstelling omdat dit niet een rechtstreeks gevolg is van de onteigening. Reclamanten stellen echter wel degelijk van doen te hebben met rechtstreekse gevolgen van de onteigening. Nu de gemeente dit niet wil erkennen is zij volgens reclamanten niet bereid om haar verantwoordelijkheid te nemen. De gemeente heeft namelijk in diverse gesprekken aangegeven dat de omgeving in negatieve zin zal veranderen, maar verwijst reclamanten naar de mogelijkheid om via een verzoek om planschade en/of nadeelcompensatie alsnog een tegemoetkoming te krijgen. Op deze wijze kiest de gemeente voor de harde processuele lijn, wat alleen maar zal leiden tot ongewenste en onnodige proceskosten in verschillende procedures.

De zienswijzen van reclamanten sub 3 geven Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

Naar aanleiding van het gestelde onder 1 kan worden opgemerkt, dat het bestemmingsplan ter plaatse van de eigendom van reclamanten voorziet in een geringe verbreding van de Schooterweg. Dat het hier gaat om een tijdelijke verbreding is Ons overigens niet gebleken. Bedoelde verbreding is noodzakelijk omdat de even ten zuiden van de Schooterweg gelegen Knegselseweg door de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg wordt doorsneden. De Knegselseweg zal in de nieuwe situatie via de Schooterweg worden aangesloten op de in de nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen ovotonde (zijnde een ovaal gevormde rotonde). De verzoeker heeft opgemerkt dat bij het ontwerp van de aansluiting van de Knegselseweg/Schooterweg op de ovotonde rekening is gehouden met verkeerskundige en eigendomsrechtelijke belangen. Een wijziging van het tracé, zodanig dat het perceel van reclamanten niet meer geraakt zou worden, zou volgens de verzoeker tot een wijziging van het bestemmingsplan moeten leiden. Wij tekenen hierbij aan, dat de zienswijze van reclamanten voor zover deze gericht is tegen situering van de verbreding van de Schooterweg op hun eigendom van planologische aard is. Reclamanten hadden deze zienswijze naar voren kunnen brengen in het kader van de procedures op grond van de Wet ruimtelijke ordening, gericht op de totstandkoming van het bestemmingsplan. In de onderhavige procedure staat deze zienswijze niet ter beoordeling.

Naar aanleiding van het gestelde onder 2 wijzen Wij vooreerst op hetgeen Wij hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamanten sub 2, onder 1, 2 en 3, reeds in het algemeen hebben overwogen over het voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure te voeren overleg. Het daar gestelde in aanmerking nemend, is Ons uit de overgelegde stukken gebleken dat de namens de verzoeker optredende verwerper de adviseur van reclamanten op 5 november 2010 telefonisch heeft geïnformeerd over de omstandigheid dat voor de realisering van het bestemmingsplan een gedeelte van de eigendom van reclamanten nodig is. Bij brief van 12 november 2010 heeft de verzoeker reclamanten nader geïnformeerd over de (gefaseerde) aanleg van de ontsluitingsroute en de bestemmingsplanprocedures en reclamanten medegedeeld dat in de tweede fase van het project ook een gedeelte van hun perceel (de onroerende zaak met het grondplannummer 17) betrokken is en wel met een oppervlakte van 20 m<sup>2</sup>. Hierbij is tevens het verdere vervolg van de procedure geschetst.



In vervolg hierop heeft de namens de verzoeker optredende verwerper op 13 december 2010 overleg met reclamanten en hun adviseur gevoerd. Bij brief van 15 december 2010 heeft de verzoeker reclamanten een bod gedaan gericht op de aankoop van de hiervoor genoemde oppervlakte. Bij brief van 9 februari 2011 heeft de namens de verzoeker optredende verwerper de adviseur van reclamanten nader geïnformeerd over enkele aspecten. In het minnelijk overleg hebben reclamanten sub 3 aangegeven dat zij het aspect planschade daarbij wensten te betrekken.

Gelet op bovenstaande moet worden vastgesteld dat de verzoeker om onteigening voor de start van de administratieve onteigeningsprocedure, namelijk bij de brief van 15 december 2010, een aanbod gedaan gericht op de verwerving van de oppervlakte van 20 m<sup>2</sup> welke nodig is voor de realisering van de eerder beschreven aansluiting en betrokken is in de onderhavige procedure. De geschetste gang van zaken in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de verzoeker onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamanten sub 3 in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van hun grond. Daarbij nemen Wij mede in aanmerking het feit dat de reclamanten sub 3 het aspect planschade wensten te betrekken in het minnelijk overleg over de verwerving van hun eigendom. Mede daardoor was het ten tijde van het indienen van het verzoek om aanwijzing van gronden ter onteigening aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. Gelet daarop mocht de verzoeker tot het indienen van dat verzoek besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren.

Naar aanleiding van het door de reclamanten gestelde onder 3, wijzen Wij op hetgeen Wij hiervoor in de eerste plaats reeds hebben overwogen bij de beoordeling van de zienswijze van reclamanten sub 2 onder 4. Ons is gebleken dat de reclamanten sub 3 niet eerder dan op 9 februari 2011 nader zijn ingelicht over het aan hen gedane bod. Ons is niet gebleken dat dit feit een doorslaggevende vertragende factor is geweest in het met de reclamanten gevoerde minnelijk overleg.

Het door reclamanten sub 3 gestelde onder 4 is in hoofdzaak financieel van aard. Dienaangaande merken Wij op, dat de onteigeningswet belanghebbenden ingevolge artikel 40 een volledige schade-loosstelling waarborgt. De hoogte en de wijze van berekening daarvan staan in de onderhavige administratieve onteigeningsprocedure echter niet ter beoordeling. Deze aspecten komen, bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming, aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Alles overziende geven de zienswijzen van reclamanten sub 3 Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening af te wijzen.

Reclamante sub 4 voert in haar zienswijze aan, dat zij deze niet binnen de gestelde termijn heeft kunnen indienen, omdat zij geen kennisgeving heeft ontvangen van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken. De kennisgeving is haar kennelijk niet per aangetekende post toegezonden. Reclamante merkt op, dat zij via haar buurman op de hoogte is gekomen van het feit dat het in het kader van de onderhavige procedure opgestelde ontwerpbesluit ter inzage heeft gelegen. Inhoudelijk voert reclamante samengevat aan, dat er na een eerste kennismakingsgesprek met de namens de gemeente optredende verwerper in januari 2010 slechts drie keer overleg heeft plaatsgevonden. Hierin zijn onder meer mogelijke voorstellen en scenario's tot ruiling van grond besproken, maar op niet één van de besproken scenario's heeft de gemeente of de namens de gemeente optredende verwerper ooit onderbouwd een reactie gegeven. Wel is in elk gesprek weer het beeld geschetst dat er mogelijkheden zouden bestaan om te komen tot grondruil, maar nooit werden constructieve acties ondernomen om invulling te geven aan de besproken voorstellen. Reclamante merkt voorts op, dat de gemeente heeft aangegeven tegen welke prijs per vierkante meter zij gronden aankoopt. Zij acht het niet reëel dat de gemeente deze prijs voor de aankoop van alle gronden hanteert en ook in haar geval waarin het huisperceel in twee delen wordt geknipt en waarbij het overblijvende gedeelte onverkoopbaar wordt. Reclamante is over het geheel genomen van mening dat er geen sprake is geweest van open communicatie van de zijde van de gemeente, zodat ook niet gesteld kan worden dat voldoende minnelijk overleg heeft plaatsgevonden.

Naar aanleiding hiervan merken Wij op, dat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen ingevolge artikel 3:16, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht zes weken bedraagt. Deze termijn vangt ingevolge het tweede lid van genoemd artikel aan met ingang van de dag waarop het ontwerpbesluit ter inzage is gelegd. Het ontwerp heeft in dit geval, samen met de onteigeningsstukken, vanaf 3 juni 2011 ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden tot en met 14 juli 2011 de mogelijkheid hadden tot het naar keuze mondeling of schriftelijk naar voren brengen van zienswijzen. Reclamante sub 4 heeft haar zienswijze eerst per e-mail van 29 juli 2011 bij Ons ingediend, zodat deze ruim na 14 juli 2011 is binnengekomen. Desondanks zien Wij aanleiding om de overschrijding van de termijn verschoonbaar te achten. Wij overwegen daartoe, dat Wij belanghebbenden in de onderhavige procedure per aangetekend schrijven van 19 mei 2011 op de hoogte hebben gesteld van de start daarvan. Hierbij hebben Wij belanghebbenden het ontwerpbesluit toegestuurd en geïnformeerd over



de mogelijkheid tot het naar keuze mondeling of schriftelijk naar voren brengen van zienswijzen. Uit onderzoek blijkt echter dat geen bewijs te achterhalen is waaruit blijkt dat bedoeld schrijven ook daadwerkelijk aangetekend aan de reclamante sub 4 is toegezonden. Reclamante voert zelf aan dat zij eerst via haar buurman op de hoogte is gekomen van het feit dat het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage heeft gelegen. Zij heeft hierop contact gezocht met de met het onderzoek in deze procedure belaste ambtenaar. Deze heeft reclamante op haar verzoek per e-mail van 28 juli 2011 enkele stukken toegezonden. Hierop heeft reclamante op 29 juli 2011 haar zienswijze per e-mail ingediend. Gelet op deze gang van zaken kan naar Ons oordeel de termijnoverschrijding verschoonbaar worden geacht. Wij merken daarbij op dat weliswaar door Ons niet in het algemeen de mogelijkheid is opengesteld tot het indienen van zienswijzen via elektronische weg, maar dat hierover mogelijk bij reclamante onduidelijkheid is ontstaan door de zojuist bedoelde en vanwege Onze Minister verzonden e-mail van 28 juli 2011. Reclamante heeft hieruit mogelijk kunnen afleiden dat zij door middel van een antwoord op deze e-mail haar zienswijze alsnog en via deze weg kon indienen.

Het door reclamante inhoudelijk gestelde heeft in hoofdzaak betrekking op het verloop van de minnelijke onderhandelingen. In dat verband wijzen Wij vooreerst op hetgeen Wij reeds in het algemeen hebben overwogen over het voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure te voeren overleg in reactie op de zienswijze van reclamanten sub 2, onder 1, 2 en 3. Het daar gestelde in aanmerking nemend is Ons uit de overgelegde stukken gebleken dat de namens de verzoeker optredende verwerver reclamante in vervolg op een overleg van begin januari 2009 bij brief van 15 januari 2009 nader heeft geïnformeerd over het feit de verzoeker haar eigendom (met het grondplannummer 9) voor de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg wenst aan te kopen en over de prijs per vierkante meter waartegen verzoeker gronden aankoopt. Hierna zijn de contacten op verschillende momenten voortgezet. In een volgens het overgelegde logboek op 23 februari 2010 gehouden overleg hebben de namens de verzoeker optredende verwerver enerzijds en reclamante en de door haar inmiddels ingeschakelde adviseur anderzijds twee mogelijke opties besproken. In de eerste plaats is de gedeeltelijke verwerving van het betrokken perceel aan de orde geweest, in de tweede plaats is gesproken over de aankoop van het gehele perceel met de aanwezige woning. Reclamante heeft in dit overleg interesse getoond in de woning Zittard 24 als concreet ruilobject, doch deze bleek bij nader inzien in verband met een toezegging aan een andere gegadigde niet beschikbaar.

Bij brief van 12 november 2010 heeft de verzoeker reclamante nader geïnformeerd over de (gefa-seerde) aanleg van de ontsluitingsroute en de bestemmingsplanprocedures en haar medegedeeld dat in de tweede fase van het project ook een gedeelte van haar perceel betrokken is en wel met een oppervlakte van 5416 m<sup>2</sup>. Hierbij is tevens het verdere vervolg van de procedure geschetst en een aanbod gedaan gericht op de aankoop van zojuist genoemd gedeelte. Op 9 december 2010 hebben partijen hierover overleg gevoerd, hetgeen echter niet tot overeenstemming heeft geleid.

Het bovenstaande in aanmerking nemend moet worden vastgesteld dat de verzoeker om onteigening voor de start van de administratieve onteigeningsprocedure, namelijk bij de brief van 12 november 2010, een aanbod heeft gedaan dat was gericht op de verwerving van de oppervlakte van 5416 m<sup>2</sup> welke nodig is voor de realisering van de nieuwe ontsluitingsweg en betrokken is in de onderhavige procedure. De hier geschetste gang van zaken in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel in ieder geval niet staande worden gehouden dat de verzoeker onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamante sub 4 in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van haar grond. Ten tijde van het indienen van het verzoek om aanwijzing ter onteigening was aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. Gelet daarop mocht de verzoeker tot het indienen van het verzoek besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Voor zover reclamante van mening is, dat door de verzoeker geen reële prijs wordt geboden voor de aankoop van haar grond, merken Wij op, dat dit een aspect van financiële aard is. Zoals hiervoor al in reactie op de zienswijze van reclamanten sub 3 onder 4 is opgemerkt, waarborgt de onteigeningswet belanghebbenden ingevolge artikel 40 een volledige schadeloosstelling. De hoogte daarvan staat in de administratieve onteigeningsprocedure echter niet ter beoordeling, aangezien deze bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming aan de orde komt in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Met betrekking tot de besproken mogelijkheden om te komen tot grondruil merken Wij tot slot nog op, dat de onteigeningswet niet verplicht tot het aanbieden van vervangende grond, doch uitsluitend voorziet in het aanbieden van een financiële schadeloosstelling. Dit neemt niet weg, dat de mogelijkheid van grondruil kan worden betrokken bij het minnelijk overleg en dat de wijze waarop in dat overleg wordt onderhandeld over mogelijke ruiling van gronden, mede bepalend kan zijn voor het antwoord op de vraag of er serieuze pogingen zijn ondernomen om te komen tot minnelijke verwerving van de in het onteigeningsverzoek begrepen gronden.

Zoals hiervoor al is aangegeven is in februari 2010 gesproken over de mogelijkheid van grondruil. Het perceel waarvoor reclamante belangstelling had getoond, kon daarvoor echter niet worden ingezet, omdat dit reeds was toegezegd aan een derde.



Alles overziende geeft de zienswijze van reclamante sub 4 Ons geen aanleiding om het verzoek om onteigening af te wijzen.

#### *Overige overwegingen*

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan bezwaarlijk kan worden gemist.

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

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

#### **Beslissing**

Gelet op de onteigeningswet,

Op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 8 november 2011, nr. RWSCD BJV 2011/1265, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed;

Gelezen het besluit van de raad van Veldhoven van 16 december 2010, nummer 10.175;

Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Veldhoven van 3 maart 2011, kenmerk 11uit02844;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 22 december 2011, no. W14.11.0483/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 10 januari 2012, nr. RWSCD BJV 2011/1673, Rijkswaterstaat Corporate Dienst, Eenheid Bestuurlijk Juridische Zaken en Vastgoed.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Zilverbaan, 2e fase Westelijke Ontsluitingsroute' van de gemeente Veldhoven ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, zoals aangeduid op de grondtekening (d.d. 30-11-2010, nr. 2010-213) die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet binnen de gemeente Veldhoven en bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu, locatie Rijnstraat 8 te Den Haag, ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Zulks onder de voorwaarden, dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóór dat het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

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

*Den Haag, 13 januari 2012*

Beatrix

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





## LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN EN/OF BEPERKTE RECHTEN VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE VELDHOVEN

### NAAM ONTEIGENINGSPLAN: 'ZILVERBAAN 2E FASE'

Grondplan- nummer	De te onteigenen grootte			Omschrijving volgens kadastrale registratie	Perceels- grootte volgens kadastrale registratie			Kadastrale aanduiding: gemeente Veldhoven		Tenaamstelling (zonder adres) volgens de kadastrale registratie met, indien van toepassing, vermelding van op het perceel rustende rechten
	ha	a	ca		ha	a	ca	sectie	Perceel- nummer	
1	0	17	67	terrein (natuur)	1	03	20	G	315	eigendom: R.L.P. Buchholtz
2	0	12	49	terrein (natuur)	0	54	70	G	314	½ eigendom: J.M.P. de Gier ½ eigendom: M.H. van Berlo
3	0	02	54	terrein (natuur)	1	00	90	G	317	eigendom: J.M.B. Bierings
4	0	00	51	terrein (akkerbouw)	0	22	10	G	1144	eigendom: A.M.A.J.M. van den Boomen
6	0	58	50	terrein (akkerbouw)	1	57	70	C	3788	eigendom: G.C.F. Lijten
7	0	51	89	terrein (akkerbouw)	3	31	70	C	3244	eigendom: G.C.F. Lijten
8	0	52	54	terrein (akkerbouw)	1	65	00	C	3843	eigendom: G.C.F. Lijten
9	0	54	16	terrein (akkerbouw)	1	22	20	C	3841	eigendom: S.C.H. Bolck
10	0	33	65	wonen erf – tuin	0	33	65	C	2897	eigendom: A.G.G. Jonkers zakelijk recht art. 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht: Aktivabedrijf Enexis Brabant B.V.
11	0	21	00	terrein (natuur)	0	21	00	C	3070	eigendom: A.G.G. Jonkers zakelijk recht art. 5 lid 3 onder b Belemmeringenwet Privaatrecht: Aktivabedrijf Enexis Brabant B.V.
12	0	03	31	wonen	0	03	31	C	4292	eigendom: P.F.L. van den Hurk recht van gebruik en bewoning: A.M. van den Hoogen
13	0	46	55	wonen erf – tuin	0	89	64	C	4293	eigendom: P.F.L. van den Hurk