



## **Besluit van van 14 mei 2018, nr. 2018000845 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Heeze-Leende krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Bulders)**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

### *Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening*

De gemeenteraad van Heeze-Leende (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 22 mei 2017, nummer 17.33, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan De Bulders. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Bulders.

Burgemeester en wethouders van Heeze-Leende hebben bij brief van 10 augustus 2017, kenmerk 361195, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. Bij brief van 25 september 2017 zijn namens burgemeester wethouders van Heeze-Leende de onteigeningsstukken aangevuld.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan De Bulders, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 13 februari 2017 vastgesteld door de raad van de gemeente Heeze-Leende. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna de Afdeling). Bij uitspraak, deels tussenuitspraak van 20 december 2017, nr. 201702667/1/R6, heeft de Afdeling de raad van de gemeente Heeze-Leende opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van die uitspraak met inachtneming van overweging 19.4, 21.2, 24.3 en 47.3 de daar omschreven gebreken te herstellen en de Afdeling en alle partijen de uitkomst mede te delen en een eventuele wijziging van het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk 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.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer en Woongebied en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2, Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Ecologie toegekend.

### *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 vanaf 2 november 2017 tot en met 13 december 2017 in de gemeente Heeze-Leende en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Heeze-Leende van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 1 november 2017 openbaar kennis gegeven in Middenstandsbelangen. De Minister van Infrastructuur en Milieu, thans de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister), heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 1 november 2017, nr. 60803.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswij-



zen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

## Overwegingen

### *Noodzaak en urgentie*

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van een randweg en een woonwijk ten zuiden van de kern Heeze. Door de randweg zal het centrum van Heeze worden ontlast van het doorgaande (vracht)verkeer en van het sluipverkeer dat door de kern Heeze van of naar de rijkswegen A2 en A67 rijdt. Daarnaast vormt de randweg onderdeel van de zogenaamde Centrale As. De Centrale As is een nieuwe wegverbinding tussen de Somerenseweg in Heeze en de rijksweg A2, waardoor doorgaande verkeersstromen geheel buiten de kernen Heeze en Leende worden afgewikkeld. Dit zorgt voor meer verkeersveiligheid en een betere leefbaarheid in de woonkernen.

Het tracé van de randweg ligt ten zuiden van de bebouwde kom en is ongeveer anderhalve kilometer lang. De randweg sluit aan de oostzijde aan op de Leenderweg en aan de westzijde op de Muggenberg en loopt grotendeels over de huidige wegen Buldersweg en Oudenmolen. Voorts wordt tussen de bebouwing van de kern Heeze en de randweg een nieuwe woonwijk gerealiseerd met maximaal 350 woningen, verdeeld over drie deelgebieden. Deze onteigening ziet op deelgebied 1 en op de aanleg van de randweg.

Op een aantal van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken worden delen van de randweg gerealiseerd. Op de andere ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken worden circa 24 woningen van verschillende woningtypen met bijbehorende bouwwerken, een wijkontsluitingsweg met een trottoir, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen gerealiseerd.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving, ontwerptekening, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Heeze-Leende de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren en overige belanghebbenden overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Heeze-Leende tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat volgens de huidige planning in het eerste kwartaal van 2018 met de werkzaamheden voor de aanleg van de randweg zal worden gestart en dat uiterlijk in het vierde kwartaal van 2019 de randweg gerealiseerd moet zijn. Voorts blijkt dat de eerste bouwrijpe kavels in deelgebied 1 worden uitgegeven in het eerste kwartaal van 2018 en dat dit deelgebied in 2021 volledig gerealiseerd moet zijn. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

### *Zienswijzen*

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. O. Hora Adema, gerechtigde op gebruik en bewoning van de onroerende zaak met grondplannummer 1, en F.H. Peters, verder te noemen: reclamanten 1;
2. A.J.J. Scheepers, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 3 en 4 en gebruiker van de onroerende zaak met grondplannummer 2, en J.A.C.M. Scheepers-Van der Linden, A.P.J. Scheepers en Scheepers-van der Linden V.O.F., verder te noemen: reclamanten 2;
3. M.M. Winkelman-Koldijk, mede-eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 6 en rechthebbende (mede-erfgenaar van P.A.M. Winkelman) op de onroerende zaken met grondplannummers 5, 6 en 7, verder te noemen: reclamante 3.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 21 december 2017 te Heeze gehouden hoorzitting.



Reclamanten 1, 2 en 3 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

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

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen weergegeven.

#### *De zienswijze van reclamanten 1*

##### 1.1

Reclamanten voeren aan dat er voorafgaand aan een verzoek tot onteigening een redelijk overleg dient plaats te vinden. Reclamanten ontvingen een bod van de gemachtigde van de gemeente op 4 mei 2010, op 1 februari 2011 en op 11 april 2011. Nadien is niets meer vernomen tot ultimo 2016. Geconstateerd moet worden dat meer sprake is van eenzijdig dictaat van de zijde van de gemeente dan van een zakelijk overleg tussen twee belanghebbenden.

##### Ad 1.1

Het betoog van reclamanten heeft betrekking op het minnelijke overleg. Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverzekering tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Anders dan reclamanten stellen, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. Verzoeker heeft in de periode 2010-2011 pogingen ondernomen om tot overeenstemming te komen. Overeenstemming kon op dat moment niet worden bereikt en omdat het plan De Bulders zich nog in een beginstadium bevond, zijn de onderhandelingen destijds gestaakt. Op 15 februari 2016 is verzoeker eigenares van deze onroerende zaak geworden. Bij de notariële levering aan de verzoeker is het gebruiksrecht van reclamanten in stand gebleven. Vervolgens heeft verzoeker in november 2016 de onderhandelingen met reclamanten hervat. Verzoeker heeft getracht het gebruiksrecht van reclamanten te beëindigen en heeft hiertoe bij brieven van 13 december 2016, 6 januari 2017, 30 januari 2017, 14 maart 2017, 31 maart 2017 en 3 mei 2017 biedingen uitgebracht. Op de brieven van 13 december 2016, 6 januari 2017 en 30 januari 2017 heeft verzoeker geen reactie van reclamanten ontvangen. Vanaf maart 2017 zijn er wel meerdere contactmomenten geweest. Daaruit is gebleken dat partijen van mening verschillen over onder andere de juridische positie van de gemeente in de onderhandelingen, over de gehanteerde waarderingsgrondslagen en over zelfrealisatie. Op deze aspecten gaan Wij hierna bij de behandeling van de zienswijze – onder ad 1.2, 1.3 en 1.4 – nader in.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om het gebruiksrecht van reclamanten te beëindigen. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat met reclamanten geen overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure

##### 1.2

Reclamanten zijn van mening dat de gemeente niet bevoegd is om te onderhandelen, omdat deze bevoegdheid is overgedragen aan projectontwikkelaars in het plangebied op basis van een inkoop- en bouwclaimovereenkomst van 16 december 2015. In de praktijk wordt zo gehandeld en wordt bij aankoop gebruik gemaakt van een zogenaamde A-B-C- constructie. Reclamanten zijn daarom van mening dat zij niet kunnen ingaan op voorstellen van de gemeente of van de gemachtigde van de gemeente.



## Ad 1.2

In dit verband merken Wij op dat aanbiedingen of door de verzoeker om onteigening zelf, of uitdrukkelijk namens of mede namens deze moeten worden uitgebracht. Uit de overgelegde stukken en informatie blijkt dat door de gemeente zelf danwel door de adviseur namens de gemeente aanbiedingen zijn gedaan. Dat er tussen de gemeente en de projectontwikkelaar afspraken zijn gemaakt over de doorlevering van de verworven gronden ter realisatie van het bestemmingsplan en dat deze afspraken zijn vastgelegd in een overeenkomst, maakt dat niet anders. Als regisseur voor de ruimtelijke ontwikkeling van Heeze-Leende heeft verzoeker terecht de minnelijke verwerving gedaan. Wij kunnen reclamanten dan ook niet volgen in hun stelling dat zij niet kunnen ingaan op voorstellen van de gemeente of van de gemachtigde van de gemeente.

## 1.3

Reclamanten zijn het niet eens met de door de gemeente en haar gemachtigde gehanteerde maatstaven ter vaststelling van de volledige waarde van het zakelijk recht van gebruik en bewoning. Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen het recht van (vrucht-) gebruik en het recht tot bewoning. Tot dusver zijn de gemeentelijke biedingen of niet onderbouwd danwel uitsluitend gebaseerd op de taxatie van (gras-)opbrengsten van het perceel. Daarbij gaat de gemeente voorbij aan de vergoeding van vermogensschade en verwaarloost de gemeente de waarde van opstal, hekwerk en houtopstand.

## Ad 1.3

Dit zienswijzeonderdeel heeft betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. In dit verband merken Wij in het algemeen op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schaden die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

In het bijzonder merken Wij op dat, zoals Wij hiervoor reeds onder ad 1.1 hebben overwogen, uit het door verzoeker overgelegde logboek en de bijbehorende stukken van het minnelijk overleg blijkt dat verzoeker veelvuldig contact heeft gezocht met reclamanten over het beëindigen van het gebruiksrecht op de onroerende zaak en daarbij biedingen in geld heeft uitgebracht. Ook na de start van de onteigeningsprocedure is het minnelijk overleg voortgezet. Tijdens het overleg op 5 juli 2017 gaven reclamanten te kennen de grond te willen verkopen aan verzoeker en hebben daartoe een tegenvoorstel gedaan. Verzoeker is echter op 15 februari 2016 al eigenares geworden van deze onroerende zaak. De door verzoeker aangeboden volledige schadeloosstelling ziet daarom op het beëindigen van het gebruiksrecht op de onroerende zaak. Tijdens genoemd overleg constateren partijen een verschil van inzicht over de hoogte van de schadeloosstelling. Bij brief van 3 augustus 2017 heeft verzoeker dit nogmaals schriftelijk uiteengezet. Verzoeker heeft voorts bij brief van 12 oktober 2017 een aangepaste bieding uitgebracht. Het voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

## 1.4

Reclamanten betogen dat zij in staat zijn, zowel financieel als organisatorisch, ondersteunend door een bouwmanagement team, binnen het kader van het bestemmingsplan De Bulders en met inachtneming van de restricties van het recht van bewoning, voor zich en voor derden, de nieuwbouw op het perceel zelf te realiseren. De stelling van de gemeente dat het noodzakelijk is dat de gemeente over alle gronden binnen het bestemmingsplan moet kunnen beschikken, wordt niet nader onderbouwd. De gemeente wenst een monopolypositie en duldt geen andere aanbieders van nieuwbouw. Reclamanten zijn van mening dat dit in strijd is met de algemeen geldende rechtsregels dat concurrentie in elke sector van bedrijvigheid nodig en gewenst is.

## Ad 1.4

Met betrekking tot het beroep op het zelfrealisatiebeginsel overwegen Wij in het algemeen dat bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening door Ons zal worden getoetst of het doel waarvoor



wordt onteigend niet te bereiken valt door het door de grondeigenaar zelf uitvoeren van de bestemmingen die aan zijn eigendom zijn toegekend. Indien de eigenaar te kennen geeft daartoe bereid en in staat te zijn, bestaat er in beginsel geen noodzaak tot onteigening. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt in de situatie dat de verzoeker om onteigening een andere vorm van planuitvoering wenst dan die welke de grondeigenaar voor ogen staat. In dat geval is onteigening alleen te rechtvaardigen als de verzoeker om onteigening kan aantonen dat het algemeen belang de door hem gewenste vorm van uitvoering vordert. De beoordeling welke vorm van uitvoering dienstig is aan het algemeen belang, is daarbij voorbehouden aan het bestuursorgaan dat het bestemmingsplan heeft vastgesteld. Of de grondeigenaar bereid en in staat is om zelf tot planuitvoering over te gaan, hangt dan ook mede af van de door het bestuursorgaan gewenste vorm van planuitvoering. In verband daarmee moet de gewenste vorm van planuitvoering aan de grondeigenaar kenbaar zijn. De vorm van planuitvoering kan worden afgeleid uit de planregels en de toelichting van een bestemmingsplan alsmede in al dan niet daarvan deel uitmakende inrichtings- en verkavelingsschetsen. De gewenste vorm van uitvoering kan ook tot uitdrukking komen in een exploitatieplan. Andere situaties die een beroep op zelfrealisatie in de weg kunnen staan, zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming op doelmatige wijze zelf te kunnen realiseren of als de te onteigenen gronden geen afzonderlijk deel van het uit te voeren project kunnen vormen.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen Wij in het bijzonder dat reclamanten weliswaar over een zakelijk recht van gebruik op grond van artikel 3:226 van het Burgerlijk Wetboek beschikken, maar zij beschikken niet over de eigendom van de onroerende zaak. Om tot zelfrealisatie over te kunnen gaan, zijn reclamanten afhankelijk van de medewerking van de eigenaar van de grond. In casu is dat de gemeente Heeze-Leende. Zoals Wij in Onze besluiten van 3 september 2010, nr. 10.002448, (Stcr. 23 september 2010, nr. 148930) en 16 april 2014, nr. 2014000751 (Stcr. 14 mei 2014, nr. 12952) hebben overwogen, komt het beroep op zelfrealisatie naar Ons oordeel in beginsel toe aan de eigenaar van een te onteigenen onroerende zaak. Nu reclamanten geen eigenaar zijn van het betreffende perceel worden zij niet in staat geacht de op het perceel rustende bestemmingen zelf te kunnen realiseren zonder de medewerking van de gemeente. Overigens hebben reclamanten geen plannen voor zelfrealisatie bij de gemeente ingediend. De gemeente heeft, indien zij als eigenaar daaraan zou willen meewerken, dan ook tot nu toe niet kunnen beoordelen in hoeverre reclamanten daadwerkelijk bereid en in staat zijn tot zelfrealisatie. Gelet op het voorgaande overwegen Wij dat reclamanten zich niet met vrucht kunnen beroepen op zelfrealisatie.

#### 1.5

Reclamanten zijn van mening dat een nadere argumentatie voor het aanwijzen ter onteigening van de onroerende zaak met grondplannummer 2 ontbreekt, omdat dit niet is toegelicht in de zakelijke beschrijving, en evenmin in het gemeenteraadsbesluit van 22 mei 2017 danwel in het collegevoorstel van 17 april 2017. Dit is in strijd met het wettelijke vereiste van zorgvuldigheid en niet in overeenstemming met de onteigeningswet.

#### Ad 1.5

Uit de overgelegde stukken en informatie blijkt dat de onroerende zaak met grondplannummer 2 reeds eigendom is van verzoeker. De verzoeker heeft deze onroerende zaak in de onteigeningsprocedure betrokken vanwege een gebruiksrecht van reclamanten 2. Met de onteigening beoogt de verzoeker de onroerende zaak te zuiveren van de daarop rustende rechten, zodat zij over de vrije eigendom kan beschikken en het bestemmingsplan ter plaatse kan realiseren. Ondanks dat het gebruiksrecht niet met zoveel woorden is omschreven in de zakelijke beschrijving, in het gemeenteraadsbesluit danwel in het collegevoorstel, maakt het de informatie naar Ons oordeel niet onvolledig of onvoldoende. Wij volgen reclamanten dan ook niet in hun stelling dat de onteigening van de onroerende zaak met grondplannummer 2 in strijd zou zijn met het wettelijke vereiste van zorgvuldigheid en niet in overeenstemming is met de onteigeningswet.

#### 1.6

Reclamanten voeren aan dat zij gebruik maken van de erfdienstbaarheid van weg en overpad van het perceel met grondplannummer 2, een zogenaamd kerkenpad (het Schraverspadij). Dit pad loopt vanaf Heezerenbosch in oostelijke richting over onder andere het perceel met grondplannummer 2 via de Lijkweg naar het Kruis. Het onteigeningsverzoek heeft het oogmerk om het perceel met grondplannummer 2 te zuiveren van deze erfdienstbaarheid. Reclamanten zijn van mening dat de onteigeningswet hiervoor niet het aangewezen rechtsmiddel is en daarom moet het verzoek worden afgewezen.

#### Ad 1.6

Verzoeker heeft onderzoek gedaan naar bestaande rechten ten aanzien van onder meer de onroerende



zaak met grondplannummer 2. Op basis van de kadastrale registratie en de geraadpleegde notariële akten van levering is niet gebleken dat er een erfdiensbaarheid is gevestigd ten behoeve van reclamanten. Ter gelegenheid van de hoorzitting hebben reclamanten nog verklaard dat de erfdiensbaarheid is ontstaan door verjaring en dat hierover een civiele kwestie speelt. Wat daar ook van zij, de inhoud van de erfdiensbaarheid en wijze van uitoefening staan Ons niet ter beoordeling in de administratieve onteigeningsprocedure. In dit kader overwegen Wij dat, voor zover reclamanten menen aanspraak te kunnen maken op een erfdiensbaarheid, daartoe een vordering kan worden ingesteld bij de burgerlijke rechter.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

#### *De zienswijze van reclamanten 2*

##### 2.1

Reclamanten zijn van mening dat geoordeeld moet worden dat het gevoerde minnelijk overleg onvoldoende is en daarom geen sprake is van nut en noodzaak voor deze onteigening. Er is geen sprake van concreet en serieus minnelijk overleg en reclamanten voeren daartoe meerdere argumenten aan. Reclamanten hebben kennis genomen van het logboek van de onderhandelingen. Het logboek laat zien dat de onderhandelingen worden gevoerd vanaf 7 februari 2014. Dat is onjuist. Reclamanten hebben in het verleden een aanbod gedaan om de gronden aan de overzijde van de randweg aan de gemeente te verkopen, zodat de verplaatsing van het bedrijf van reclamanten mogelijk zou zijn. Reclamanten zijn van mening dat zij concrete voorstellen hebben gedaan om de onteigening te voorkomen. De gemeente was en is hiertoe niet bereid. Reclamanten voeren verder aan dat zij inmiddels drie partijen namens de gemeente aan tafel hebben gehad in het kader van het minnelijk overleg. Daarbij hebben zij telkens hun bezwaren kenbaar moeten maken en opnieuw hun wensen hebben moeten toelichten. Voor reclamanten is deze handelwijze niet werkbaar. Reclamanten betogen dat de gemeente tot op heden geen berekening heeft gemaakt van de schadeposten en evenmin informatie opgevraagd om deze berekening te maken. Reclamanten vragen al jaren om een onderbouwing van de schadeloosstelling, maar krijgen slechts een onderbouwing op hoofdlijnen. Reclamanten voeren verder aan dat zij hebben gewezen op kavelruil en andere duurzame oplossingen om weidegang te behouden. Hierop is door de gemeente niet gereageerd. Reclamanten zijn van mening dat op een belangrijk aspect, namelijk de bereikbaarheid van de gronden aan de overzijde van de randweg, nog steeds niet inhoudelijk door de gemeente is gereageerd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is door de gemeente gesteld dat de bereikbaarheid geregeld wordt via het bestemmingsplan (door een aanduiding koeientunnel op te nemen) en dat verdere uitwerking plaats zal vinden in het kader van de onderhandelingen. Reclamanten hebben ernstige twijfels over de haalbaarheid van de koeientunnel. Daarnaast bieden de huidige bestemmingsplannen geen mogelijkheid om de koeientunnel aan te leggen. Reclamanten betogen verder dat zij ook geen duidelijkheid hebben gekregen omtrent de uitvoering voor de onderdelen waterhuishouding en toegang tot de randweg. De percelen van reclamanten liggen lager dan de te realiseren randweg en het toekomstig woongebied. Bij forse regenval zal het water afwateren richting reclamanten. Door de onderhandelaars maar ook door de gemeente in de bestemmingsplanprocedure is gesteld dat die zaken bij de uitvoering aan de orde komen. De gemeente heeft daar niets mee gedaan. Dat betekent dat reclamanten geen duidelijkheid hebben en dat van serieus minnelijk overleg geen sprake is.

##### Ad 2.1

Het betoog van reclamanten ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg en op de hoogte van de schadeloosstelling. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijzen van reclamanten 1 onder ad 1.1 en ad 1.3.

Anders dan reclamanten stellen, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met hen heeft gevoerd. De onteigeningswet verplicht de verzoeker om onteigening niet tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat



de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen Wij in het bijzonder dat uit het door verzoeker overgelegde logboek en bijbehorende stukken blijkt dat verzoeker in 2014 is gestart met de onderhandelingen en pogingen heeft ondernomen om tot overeenstemming te komen. Tijdens het overleg op 5 mei 2014 heeft verzoeker ruilgrond gelegen aan de Buldersweg aangeboden aan reclamanten. Reclamanten hebben deze ruilgrond afgewezen, omdat de percelen niet tegen de huiskavel aanliggen. Tijdens het overleg op 28 oktober 2014 en 27 november 2014 hebben reclamanten hun wens inzake verplaatsing van het bedrijf naar voren gebracht en voorgesteld de bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken door middel van huiskavels te ontwikkelen in het plangebied. Reclamanten hebben tijdens het overleg op 2 april 2015 daartoe een voorstel gedaan aan verzoeker. Dit voorstel bevatte voor verzoeker onduidelijkheden en tijdens het vervolgoverleg op 15 april 2015 is het voorstel verder besproken. Op verzoek van reclamanten zijn oplossingsrichtingen uitgewerkt en bij brief van 8 september 2015 heeft verzoeker een voorstel gedaan voor een algehele bedrijfsverplaatsing in combinatie met woningbouwontwikkeling en heeft daarbij randvoorwaarden gesteld. Het voorstel is met reclamanten besproken op 9 september 2015. Partijen verschillen echter van mening over verschillende uitgangspunten, waaronder de waarde van de onroerende zaken die nodig zijn voor de randweg. Tijdens het overleg op 15 oktober 2015 hebben reclamanten kenbaar gemaakt dat zij niet kunnen instemmen met het voorstel van verzoeker. Bij brief van 2 december 2015 heeft verzoeker het eerdere voorstel herhaald. Op deze brief hebben reclamanten niet gereageerd. Gelet hierop constateren Wij dat in deze periode zowel is gesproken over ruilgrond als over de verplaatsing van het bedrijf van reclamanten, maar dat hierover geen overeenstemming is bereikt. Wij stellen dan ook vast dat verzoeker de wens van reclamanten heeft onderkend en onderzocht of daar aan kan worden tegemoetgekomen.

In 2016 heeft verzoeker het minnelijk overleg voortgezet voor de aankoop van de gronden die nodig zijn voor het tracé van de randweg en heeft verzoeker getracht het gebruiksrecht van reclamanten op de onroerende zaak met grondplannummer 2 te beëindigen. Bij brieven van 11 oktober 2016, 2 februari 2017, 16 maart 2017, 30 maart 2017 en 2 mei 2017 heeft verzoeker biedingen uitgebracht. Tijdens het overleg op 23 februari 2017 is de schadeloosstelling met reclamanten besproken en is ingegaan op verschillende schadeposten. Tijdens dit overleg hebben partijen geconstateerd dat er een verschil inzicht bestaat over de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling en over welke schadeposten voor vergoeding in aanmerking komen. Gelet hierop constateren Wij dat tussen reclamanten en verzoeker is onderhandeld en is gesproken over de schadeloosstelling waarbij verzoeker tevens nader is ingegaan op zijn biedingen. Bij brief van 10 mei 2017 is de aangeboden schadeloosstelling door reclamanten als ontoereikend afgewezen.

Gelet op het voorgaande overwegen Wij dat verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit voldoende pogingen heeft ondernomen om de gronden van reclamanten langs minnelijke weg te verwerven. Wij volgen reclamanten niet in hun stelling dat verzoeker niet bereid is geweest om mee te werken aan andere oplossingen ter voorkoming van onteigening. Voorts blijkt uit het overgelegde logboek en de bijbehorende stukken dat in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure de onderhandelingen zijn gevoerd door de grondverwerver van de gemeente. Wisseling van personen heeft gedurende deze periode niet plaatsgevonden. Dat in de voorgaande jaren twee andere partijen namens verzoeker aan tafel zaten, maakt naar Ons oordeel niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest.

Het onderdeel van de zienswijzen van reclamanten over de bereikbaarheid van de gronden aan de overzijde van de randweg, de waterhuishouding en de toegang tot de randweg is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aan de orde gesteld worden. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Hun beroep is door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 december 2017 ongegrond verklaard.

Tijdens de hoorzitting is door reclamanten nog naar voren gebracht dat de koeientunnel ook niet op basis van het bestemmingsplan Buitengebied kan worden gerealiseerd, omdat in dat bestemmingsplan geen verhardingen mogen worden aangelegd. Wij overwegen dat de grondslag voor de onteigening wordt gevormd door het bestemmingsplan De Bulders. Het bestemmingsplan Buitengebied geldt voor de overblijvende eigendomspercelen van reclamanten die ten zuiden van de randweg liggen en valt daarom buiten de reikwijdte van deze administratieve onteigeningsprocedure. Ten overvloede merken Wij nog op dat verzoeker tijdens de hoorzitting heeft verduidelijkt dat een koeientunnel is bedoeld voor agrarische doeleinden en daarmee niet strijdig is met het bestemmingsplan Buitengebied. Verzoeker heeft uitdrukkelijk verklaard dat de koeientunnel zal worden gerealiseerd. Ook uit door verzoeker nagezonden informatie van 18 januari 2018 blijkt, dat de aanleg van een koeientunnel planologisch mogelijk is op basis van de aanliggende bestemmingsplannen. Verzoeker



heeft verklaard het minnelijk overleg met reclamanten over de uitwerking van de koeientunnel te willen voortzetten. Gelet hierop zijn Wij van oordeel dat het bedrijfsbelang van reclamanten, dat met de aanleg van de tunnel is gediend, voldoende is gewaarborgd.

Ook na de start van de onteigeningsprocedure is het minnelijk overleg voortgezet. Bij brief van 27 juni 2017 en mondeling op 5 september 2017 heeft verzoeker pogingen ondernomen om tot een minnelijke oplossing te komen over de bedrijfsverplaatsing, compensatie in de vorm van ruilgrond en de opbouw van de schadeloosstelling. Vervolgens heeft verzoeker op verzoek van reclamanten de ruilpercelen nogmaals in kaart gebracht. Een en ander is op 21 september 2017 aan de adviseur van reclamanten toegezonden. Op 17 oktober 2017 werd van de zijde van reclamanten aan verzoeker meegedeeld dat zij de aangeboden ruilpercelen ongeschikt achten. Daarbij hebben reclamanten ook kenbaar gemaakt de bestemmingsplanprocedure bij de Raad van State te willen afwachten alvorens zij verder willen onderhandelen. Verzoeker heeft bij brief van 15 november 2017 de eerdere bieding herhaald. Ook het voortgezette overleg heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

## 2.2

Reclamanten betogen dat de gemeente in eerste instantie van plan was om ook de gronden tussen de randweg en de woonwijk te onteigenen in verband met de groene long. Reclamanten verwijzen daarbij naar de bestemmingsplannen 'Kom Heeze 2010' en 'Kom Heeze 2015'. In die bestemmingsplannen waren de gronden van reclamanten bestemd als groene long en dus niet als weiland. Voorts verwijzen reclamanten naar de Structuurvisie 2013 van de gemeente, waarin de gronden eveneens zijn opgenomen als groene long. Reclamanten stellen dat het college op dat moment dus van mening was dat ook gronden van reclamanten zouden worden onteigend in verband met de aanleg van de groene long.

### Ad 2.2

Ten aanzien van deze zienswijze overwegen Wij dat de door reclamanten bedoelde gronden aan de noordzijde van de te realiseren randweg liggen. Uit de overgelegde stukken en informatie blijkt dat dit gebied, de groene long, is bedoeld om de kern van Heeze landschappelijk te verbinden met het buitengebied. Dit gebied zal volgens verzoeker niet worden ingezet voor stedelijke functies, maar houdt zijn agrarische functie. Wij constateren, zo blijkt uit de tekeningen die onderdeel uitmaken van het onteigeningsdossier, dat deze gronden niet nodig zijn voor de realisering van het bestemmingsplan waarvoor wordt onteigend. Deze gronden vallen daarmee buiten het bereik van de administratieve onteigeningsprocedure. Ten overvloede merken Wij nog op, dat verzoeker tijdens de hoorzitting heeft verklaard dat het nooit de bedoeling is geweest om de gronden aan de noordzijde van de randweg aan te kopen van reclamanten, omdat ze niet nodig zijn voor het te realiseren bestemmingsplan. Gelet hierop volgen Wij reclamanten niet in hun stelling dat de verzoeker in eerste instantie ook deze gronden van reclamanten zou onteigenen.

## 2.3

Reclamanten voeren aan dat er geen sprake is van nut en noodzaak van de onteigening, omdat er geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan en dat bij de behandeling ter zitting duidelijk is geworden dat de gemeente een aantal zaken niet heeft onderzocht. Hierdoor is de kans groot dat het plan ofwel vernietigd wordt ofwel de raad de opdracht krijgt om opnieuw naar het plan te kijken.

### Ad 2.3

De zienswijze van reclamanten geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen. Zoals Wij hiervoor onder "Planologische grondslag" hebben opgemerkt, heeft de Afdeling bij uitspraak, deels tussenuitspraak van 20 december 2017, nr. 201702667/1/R6, de raad van de gemeente Heeze-Leende opgedragen om binnen 20 weken na de verzending van die uitspraak met inachtneming van overweging 19.4, 21.2, 24.3 en 47.3 de daar omschreven gebreken te herstellen en de Afdeling en alle partijen de uitkomst mede te delen en een eventuele wijziging van het besluit zo spoedig mogelijk op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken. Tijdens de hoorzitting heeft verzoeker te kennen gegeven dat zij de gebreken binnen de gestelde termijn zal herstellen. Voor zover de zienswijze ziet op een mogelijke (gedeeltelijke) vernietiging van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, overwegen Wij dat de door Ons aan dit aanwijzingsbesluit verbonden opschortende en ontbindende voorwaarden mede strekken tot de bescherming van de planologische belangen van reclamanten. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure is een opschorting van besluitvorming dan ook noodzakelijk noch mogelijk, omdat de administratieve procedure gebonden is aan wettelijke termijnen. Gelet hierop bestaat er voor Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter





onteigening om die reden geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

### *De zienswijze van reclamante 3*

#### 3.1

Reclamante is van mening dat het verzoek tot onteigening prematuur is. Het is door de gemeente niet ingezet als 'ultimum remedium'. De noodzaak tot onteigening ontbreekt, omdat het ontwerp van de randweg nog niet gereed is. Op tekeningen van 20 mei 2014 is een grondbeslag van 1.547 m<sup>2</sup> zichtbaar en de aanvullende tekeningen van 12 november 2015 en 6 januari 2016 lijken daarin geen verandering te hebben gebracht. Op 23 maart 2017 ontvangt reclamante een brief van de gemeente. Daarin wordt gesproken over handhaving van de haag voor de woning van reclamante. Dit leidt tot onduidelijkheden en heeft gevolgen voor inrij, privacy en grondbeslag. Ten tijde van het verzoekbesluit was het ontwerp nog niet eens het stadium van een globaal voorontwerp voorbij. Pas op 26 juni 2017 werden diverse bewoners uitgenodigd om input te geven op het tracé, zodat deze konden worden meegenomen in een definitief ontwerp. Reclamante stelt dat het grondbeslag daardoor nog niet definitief is en is omgeven met onduidelijkheden.

#### Ad 3.1

Uit de overgelegde informatie en stukken blijkt dat de verzoeker in 2014 het benodigde grondbeslag voor de randweg ter plaatse van de onroerende zaken van reclamante heeft bepaald. Tijdens een overleg op 10 maart 2014 is de benodigde grond middels piketpaaltjes uitgezet in de tuin van reclamante. Bij brief van 26 mei 2014 heeft verzoeker middels een aankooptekening de benodigde grond op een luchtfoto van de woning van reclamante geprojecteerd. Vervolgens heeft verzoeker het grondbeslag geoptimaliseerd om tegemoet te komen aan de wens van reclamante om zo min mogelijk grond te verliezen en de haag voor de woning van reclamante te handhaven. De optimalisatie heeft ertoe geleid dat het grondbeslag kon worden verkleind van 1.547 m<sup>2</sup> naar 1.359 m<sup>2</sup>. Op basis van de oppervlakte van 1.359 m<sup>2</sup> zijn aangepaste verwervingstekeningen en situatietekeningen gemaakt, waaronder de door reclamante genoemde tekeningen van 12 november 2015 en 6 januari 2016. Ook uit de lijst van de te onteigenen onroerende zaken volgt dat van de grondplannummers 5, 6 en 7 een gezamenlijke oppervlakte van 1.359 m<sup>2</sup> benodigd is voor de aanleg van de randweg. Het benodigde grondbeslag blijkt, zo overwegen Wij tenslotte, ook voldoende duidelijk uit de tekeningen, die onderdeel uitmaken van het onteigeningsdossier. Gelet hierop overwegen Wij, dat ten tijde van het verzoekbesluit het tracé en het daarvoor benodigde grondslag op dat moment definitief was.

#### 3.2

Reclamante is van mening dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt, omdat serieuze pogingen tot minnelijke verwerving ontbreken. Er is geld geboden, maar onduidelijkheden over belangrijke randvoorwaarden blijven tijdens de gehele minnelijke verwerving bestaan. Het zijn randvoorwaarden die een directe impact hebben op de schadeloosstelling, zoals privacy, ontsluiting en uitstraling van het overblijvende en daarmee de waardedaling van het overblijvende. Als voorbeeld wordt gegeven de nieuwe ontsluiting. De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak bevat de huidige ontsluiting van het landhuis naar de openbare weg. Reclamante heeft steeds aandacht voor dit punt gevraagd, maar de exacte locatie van de nieuwe ontsluiting en inzicht in de wijze waarop de ontsluiting wordt ontworpen ontbreken nog steeds. Zonder zekerheid over die randvoorwaarden is het voorstel van de gemeente niet compleet en is het voor reclamante niet mogelijk om het aanbod te beoordelen of te aanvaarden.

#### Ad 3.2

Het betoog van reclamante ziet in hoofdzaak op het gevoerde overleg. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijzen van reclamanten 1 onder ad 1.1 en reclamanten 2 onder ad 2.1.

Anders dan reclamante stelt, zien Wij gelet op de overgelegde stukken en de verstrekte informatie geen reden om te oordelen dat de verzoeker geen serieuze onderhandelingen met haar heeft gevoerd. Verzoeker heeft sinds 2014 getracht om de onroerende zaken die nodig zijn voor het tracé van de randweg minnelijk te verwerven. Bij brieven van 18 december 2014, 24 mei 2016, 28 november 2016, 31 maart 2017 en 3 mei 2017 heeft verzoeker biedingen uitgebracht. De uitgebrachte biedingen zijn gebaseerd op de wijze van planuitvoering zoals de verzoeker voor ogen heeft. Verzoeker heeft de voorkeur om de inrij naar de woning van reclamante te positioneren aan de zuidoostzijde, op de



Leenderweg, want dit is volgens haar vanuit verkeerstechnisch inzicht de beste optie. Bij brief van 26 mei 2014 heeft verzoeker middels een aankooptekening de locatie van de beoogde ontsluiting aan reclamante gestuurd. Reclamante heeft destijds te kennen gegeven niet in te kunnen stemmen met de voorgestelde locatie. Verzoeker heeft vervolgens alternatieve mogelijkheden van de ontsluiting van het woning onderzocht en heeft daarbij de voorkeur van reclamante onderzocht om de inrit te projecteren aan de noordoostzijde, op de Buldersweg. Deze voorgestelde locatie van de inrit is onder andere bij e-mailbericht van 13 november 2015 door verzoeker aan reclamante bevestigd en op een situatietekening weergegeven. Partijen hebben hierover geen overeenstemming bereikt en verzoeker is teruggevallen op de door haar gewenste wijze van planuitvoering met de inrit naar de woning van reclamante aan de zuidoostzijde, op de Leenderweg. De locatie van de ontsluiting blijkt, zo overwegen Wij tenslotte, voldoende duidelijk uit de tekeningen, die onderdeel uitmaken van het onteigeningsdossier.

Het betoog van reclamante over de vermeende onduidelijkheid over de andere randvoorwaarden die een directe impact hebben op de schadeloosstelling, zoals privacy en uitstraling van het overblijvende en daarmee de waardedaling van het overblijvende, hebben betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en zijn daarmee financieel van aard. Wij wijzen op hetgeen Wij hierover in het algemeen hebben opgemerkt in reactie op de zienswijzen van reclamanten 1 onder ad 1.3.

Het bovenstaande in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat de verzoeker voldoende pogingen heeft ondernomen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat met reclamante geen overeenstemming kon worden bereikt. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Het overleg met reclamante is na de start van de onteigeningsprocedure voortgezet. Tijdens de hoorzitting heeft verzoeker kenbaar gemaakt dat met reclamante nagenoeg overeenstemming is bereikt over de aankoop van de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken. Enkel de hoogte van de vergoeding van deskundigenkosten houdt partijen nog verdeeld. De verzoeker zal het overleg met reclamante verder voortzetten. Wij merken op dat dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk 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 niet kunnen worden gemist.

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

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van de gemeente Heeze-Leende 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 7 maart 2018, nr. RWS-2018/6868, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Heeze-Leende van 22 mei 2017, nummer 17.33;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Heeze-Leende van 10 augustus 2017, kenmerk 361195;

gelezen de brief namens burgemeester en wethouders van Heeze-Leende van 25 september 2017;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 25 april 2018, no. W04.18.0046/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 8 mei



---

2018, nr. RWS-2018/16113, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Bulders van de gemeente Heeze-Leende ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Heeze-Leende en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdát het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

*Wassenaar, 14 mei 2018*

Willem-Alexander

*DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,  
K.H. Ollongren*



**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN**  
**ONTEIGENINGSPLAN: De Bulders**  
**VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Heeze-Leende.**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte	Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Heeze Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
			ha	a	ca		
1	geheel	Terrein (grasland)	0	80	60	D 2520	99/100 gebruik en bewoning: mevrouw Oene Hora Adema, gehuwd met de heer Franciscus Henricus Peters, Heeze. 1/100 eigendom: gemeente Heeze-Leende, Heeze. 99/200 eigendom belast met gebruik en bewoning: gemeente Heeze-Leende, Heeze. 99/200 eigendom belast met gebruik en bewoning: gemeente Heeze-Leende, Heeze.
2	geheel	Terrein (akkerbouw)	0	39	80	D 2583	Eigendom: gemeente Heeze-Leende, Heeze.
3	0 17 65	Terrein (grasland)	0	80	90	D 2895	Eigendom: De heer Adrianus Johannes Josephus Scheepers, Heeze.
4	0 17 85	Terrein (akkerbouw)	0	50	60	D 1723	Eigendom: De heer Adrianus Johannes Josephus Scheepers, gehuwd met mevrouw Johanna Aldegonda Christina Maria van der Linden, Heeze.
5	0 09 16	Terrein (teeltkweek)	0	32	40	C 2178	Eigendom: de heer Paul Aloisius Maria Winkelman (overleden), destijds gehuwd geweest met mevrouw Meike Marie Koldijk, Heeze.
6	0 01 75	Recreatie – sport wegen	0	23	04	C 3763	½ eigendom: mevrouw Meike Marie Koldijk, destijds gehuwd geweest met de heer Paul Aloisius Maria Winkelman (overleden), Heeze. ½ eigendom: de heer Paul Aloisius Maria Winkelman (overleden), destijds gehuwd geweest met mevrouw Meike Marie Koldijk, Heeze. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: gemeente Heeze-Leende, Heeze.
7	0 02 68	Wonen erf – tuin	0	43	30	C 3764	Eigendom: de heer Paul Aloisius Maria Winkelman (overleden), destijds gehuwd geweest met mevrouw Meike Marie Koldijk, Heeze. Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder B, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: gemeente Heeze-Leende, Heeze.