



## **Besluit van 12 juli 2018, nr. 2018001342 tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Gilze en Rijen krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan OBS De Wildschut)**

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 raad van de gemeente Gilze en Rijen (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 17 juli 2017, kenmerk RS17.00189, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan OBS De Wildschut. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan OBS De Wildschut.

Burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen hebben bij brief van 26 juli 2017, kenmerk 17uit28348, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 3 oktober 2017, kenmerk 1301.218-M1/sb/s zijn de stukken namens de gemeente nader aangevuld.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan OBS De Wildschut, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 19 december 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Gilze en Rijen en is sinds 7 februari 2018 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Maatschappelijk, Verkeer en Woongebied, alsmede de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2, 3 en 4 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 21 december 2017 tot en met 31 januari 2018 in de gemeente Gilze en Rijen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Gilze en Rijen van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 20 december 2017 openbaar kennis gegeven in Weekblad Gilze en Rijen. 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 20 december 2017, nr. 71572.

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

### **Overwegingen**

#### *Noodzaak en urgentie*

Het bestemmingsplan heeft ten doel om in het centrum van Gilze een nieuw schoolgebouw met schoolplein alsook maximaal 15 woningen te realiseren. Daartoe zal de bestaande verouderde, één verdieping tellende, openbare basisschool De Wildschut aan de Raadhuisstraat geamoveerd worden. Tevens moeten enkele leegstaande bedrijfspanden achter de school geamoveerd worden.



De nieuwbouw van het schoolgebouw is opgenomen in het door de gemeente vastgestelde Integraal Huisvestingsplan Onderwijs 2010-2020. Uit nader ingesteld onderzoek is gebleken dat nieuwbouw van de school op de huidige locatie de beste optie is.

Voor het nieuw te bouwen schoolgebouw met een omvang van 11 lokalen wordt uitgegaan van circa 1.400 m<sup>2</sup> vloeroppervlak, verdeeld over twee bouwlagen. Dit resulteert in een bouwblok van circa 700 m<sup>2</sup>.

Bij de school zal een schoolplein worden aangelegd met een oppervlakte van minimaal 2.000 m<sup>2</sup>. Dit schoolplein zal behalve de schoolfunctie ook een meer openbare functie buiten de schooluren krijgen. Het gebouw zelf wordt ook multifunctioneel ingezet voor andere maatschappelijke functies.

De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak is nodig voor de realisering van een gedeelte van het nieuwe schoolgebouw met schoolplein en de woningen.

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 behorende bij het onteigeningsplan. Tevens wordt daarin inzicht verschaft door de inrichtingstekening van 5 juli 2017.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de verzoeker de te onteigenen onroerende zaak te verkrijgen, vrij van lasten en rechten.

De verzoeker heeft met de eigenares overleg gevoerd over minnelijke verwerving en heeft daarvoor ook aanbiedingen gedaan, die zijn afgewezen. Dit overleg heeft voornamelijk 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 een vrijwillige overdracht zou leiden, heeft de raad van de gemeente Gilze en Rijen 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 de planning er aanvankelijk op was gericht om in 2017 met de nieuwbouw te starten. Omdat nog niet alle grond in eigendom is verkregen, is deze planning gewijzigd. De verwachting van verzoeker is dat eind 2018 over de eigendom kan worden beschikt, waarna de aanbestedingsprocedure en de bouw zullen worden gestart. De werkzaamheden nemen naar verwachting 7-10 maanden in beslag. De oplevering van het werk zal naar verwachting geschieden in het laatste kwartaal van 2019. Met het vorenstaande 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.

### *Zienschijzen*

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover zienschijzen naar voren gebracht door de heer A.C.M. Vermeulen, directeur van Arcoma Vastgoed B.V., eigenares van de te onteigenen onroerende zaak, verder te noemen reclamante.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamante in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 15 februari 2018 te Rijen gehouden hoorzitting. Reclamante heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

### **Overwegingen naar aanleiding van de zienschijzen**

#### *De zienschijze van reclamante*

Reclamante stelt dat er ter uitvoering van het bestemmingsplan geen noodzaak bestaat nu Arcoma Vastgoed B.V. als eigenares een concreet bouwplan gereed heeft liggen voor de bouw van zes zorg/aanleunwoningen, hetgeen op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Reclamante is voornemens om een omgevingsvergunning aan te vragen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is. Arcoma Vastgoed B.V. is, al dan niet in financiële alliantie met een derde partij, zeer wel in staat om de beoogde bestemming zelf te realiseren. Er is dus geen noodzaak om tot onteigening over te gaan.

Wij overwegen hierover het volgende.

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.

In het bijzonder overwegen Wij dat op het perceel van reclamante de bestemmingen Maatschappelijk, Verkeer en Woongebied gelden. Bij de noodzaak en urgentie hebben Wij aangegeven dat eerstgenoemde bestemming bedoeld is voor de bouw van een nieuw schoolgebouw met speelterrein. Zelfrealisatie van de school aldaar is niet mogelijk omdat reclamante gezien de situering van zijn smalle langwerpige perceel en de beoogde vorm van uitvoering door verzoeker zoals weergegeven in de inrichtingstekening van 5 juli 2017 het plan niet geheel op eigen grond kan realiseren. Op het voor Woongebied bestemde gedeelte zijn maximaal 15 woningen gepland. Ook daar is zelfrealisatie niet (goed) mogelijk gezien de ligging van het perceel van reclamante.

Tijdens het horen hebben reclamante en haar adviseur erkend dat gezien de huidige eigendomssituatie een aanvaardbare zelfrealisatie niet mogelijk is. Om deze reden hebben partijen verder onderhandeld. Daaruit is een principe overeenkomst voortgekomen, inhoudende dat reclamante haar gehele perceel overdraagt aan de gemeente waarbij reclamante via een grondruil als tegenprestatie in het plangebied zeven woningen mag realiseren. Juridische levering van de van reclamante benodigde onroerende zaak heeft echter nog niet plaatsgevonden. Verzoeker kan daardoor nog niet beschikken over deze voor de uitvoering van het bestemmingsplan benodigde onroerende zaak. Hierbij merken Wij op, dat volgens de onteigeningspraktijk het bereiken van een grote mate van overeenstemming niet in alle gevallen automatisch tot een probleemloze eigendomsoverdracht leidt. De urgentie van de uitvoering van het werk laat evenwel geen vertraging toe in de aanwijzing ter onteigening van de benodigde onroerende zaken. Dientengevolge blijft deze aanwijzing noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 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 zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan 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 Gilze en Rijen de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van de gemeente Gilze en Rijen 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 9 april 2018, nr. RWS-2018/12240, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Gilze en Rijen van 17 juli 2017, kenmerk RS17.00189;



---

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen van 26 juli 17uit28348;

gelezen de brief namens burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen van 3 oktober 2017, kenmerk 1301.218-M1/sb/s;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 11 juli 2018, no. W04.18.0085/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 12 juli 2018, nr. RWS-2018/27091, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan OBS De Wildschut van de gemeente Gilze en Rijen ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Gilze en Rijen en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die is vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

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, 12 juli 2018*

Willem-Alexander

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*



---

**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN**  
**ONTEIGENINGSPLAN: OBS DE WILDSCHUT**  
**VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTERAAD GILZE EN RIJEN**

---

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Gilze en Rijen					
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	00	20	88	Wonen met bedrijvigheid erf-tuin	00	20	88	L 1272	Arcoma vastgoed bv, Gilze

---