



Besluit van 24 april 2020, nr. 2020000819 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Eindhoven krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best)

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 Eindhoven (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 12 juni 2018, nr. 18bst00578 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Weginfrastructuur omgeving Eindhoven -Noordwest, Oirschot en Best. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best.

Namens burgemeester en wethouders van Eindhoven is het verzoek bij brief van 11 september 2018, kenmerk 5052413 aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Namens burgemeester en wethouders van Eindhoven zijn de onteigeningsstukken aangevuld bij brief van 1 juli 2019, kenmerk 5052413. Daarbij is Ons te kennen gegeven dat burgemeester en wethouders van Eindhoven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met de grondplannummers 1.1, 1.2, 1.3, 3, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 14.1, 14.2, 16, 18, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39.1, 39.2, 41 en 42. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Per e-mailbericht van 9 januari 2020 is Ons namens burgemeester en wethouders van Eindhoven te kennen gegeven dat zij niet langer prijs stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met grondplannummer 10. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 6 juni 2017 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld en bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 juli 2018, nr. 20106044/1/R6, onherroepelijk geworden.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer, Groen en Natuur en de dubbelbestemmingen Leiding – Gas en Waterstaat – Water 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 3 oktober 2019 tot en met 13 november 2019 in de gemeente Eindhoven en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Eindhoven van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 2 oktober 2019 openbaar kennis gegeven in Groot Eindhoven.

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 2 oktober 2019, nr. 52054.

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

De gemeenten Eindhoven, Best en Oirschot wensen de bestaande weginfrastructuur in het noordwestelijk deel van Eindhoven en de aangrenzende delen van Best en Oirschot aan te passen en nieuwe weginfrastructuur aan te leggen. Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van nieuwe weginfrastructuur in het gedeelte in de gemeente Eindhoven. De gemeenten Best en Oirschot hebben voor de (aansluitende) aanpassing en de aanleg van infrastructuur op hun grondgebied eveneens bestemmingsplannen vastgesteld en voeren voor de uitvoering van deze plannen separate onteigeningsprocedures.

De aanpassing en aanleg van de infrastructuur is noodzakelijk vanwege problemen met de doorstroming van het verkeer ten noordwesten van Eindhoven. Dit is nadelig voor de bereikbaarheid van de economisch belangrijke functies in het gebied, zoals de luchthaven Eindhoven Airport en het omliggende luchthavengebied, het bedrijventerrein Westfields en het Goederen Distributiecentrum Acht. De verwachting is dat het verkeer ten noordwesten van Eindhoven en de aangrenzende gebieden de komende jaren verder zal groeien, wat de aanpak van de infrastructuur eveneens noodzakelijk maakt. Dit houdt verband met de verdere ontwikkeling van Eindhoven Airport en het luchthavengebied en met nieuwe initiatieven als de Gebiedsontwikkeling Brainport Park ten noordwesten van Eindhoven, bestaande uit de onderdelen Brainport Industries Campus Zuid (BIC Zuid) en Brainport Industries Campus Noord (BIC Noord). Ook zijn er plannen voor de versterking van het Groene Raamwerk. De ambitie is om het derde stadspark van Eindhoven te creëren door het versterken van natuur- en landschapsonwikkeling, het realiseren van recreatiemogelijkheden en het wegnemen van barrières. Om al deze plannen en ontwikkelingen te realiseren is een herverdeling van het verkeer en daarmee de aanpassing van de infrastructuur nodig.

Het bestemmingsplan voorziet in de gemeente Eindhoven in de aanleg van een nieuwe weg door BIC Noord, vanaf de rotonde in de Schakel in het Goederen Distributiecentrum en tot de grens met de gemeente Best. Verder voorziet het bestemmingsplan in de gemeente Eindhoven in de aanleg van een groot deel van de nieuwe verbindingsweg tussen het Flight Forum en de rijksweg A58, in de aanleg van een verbinding voor hoogwaardig openbaar vervoer door BIC-Zuid en in de verbreding van de bestaande Anthony Fokkerweg.

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. Verder is de wijze van planuitvoering inzichtelijk gemaakt door een bij het onteigeningsplan gevoegde Overzichtstekening Wegenstructuur Brainport Park (Bereikbaarheidsplan).

De aanpassing en de aanleg van de infrastructuur in zowel de gemeente Eindhoven als de gemeenten Best en Oirschot wordt mogelijk gemaakt door bijdragen van het Rijk, de provincie Noord-Brabant, de drie genoemde gemeenten, Eindhoven Airport en Flight Forum.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Eindhoven de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken. De verzoeker heeft met de eigenaren 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 Eindhoven 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 werken in drie delen worden uitgevoerd. Het onderhavige onteigeningsplan ziet ook op deze drie delen. In het eerste deel zijn de werkzaamheden in het derde kwartaal van 2018 gestart. In het tweede deel is de start van de uitvoering van de werkzaamheden voorzien in het derde kwartaal van 2019. De oplevering van het werk is



hier voorzien in 2022. Tot slot zal in het derde deel de aanbestedingsprocedure medio 2019 starten. De onroerende zaken zijn hier nodig vanaf het tweede kwartaal van 2020 in verband met de geplande oplevering van het werk in 2022. 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. Lock & Fly OG B.V., eigenares van de onroerende zaken met de grondplannummers 29 en 30, verder te noemen: reclamante 1;
2. H.L.Th.M. Hunting, eigenaar van de onroerende zaak met de grondplannummers 31.1 en 31.2, verder te noemen: reclamant 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister (destijds de Minister voor Milieu en Wonen) reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 28 november 2019 te Eindhoven gehouden hoorzitting. Reclamanten 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 reclamante 1

1.1

De noodzaak tot onteigening ontbreekt. In een onteigening als de onderhavige moet de verzoeker inzage verschaffen in de voorgestane wijze van planuitvoering, met name als het bestemmingsplan meerdere wijzen van uitvoering mogelijk maakt. Reclamante heeft echter op geen enkele wijze inzicht in wat voor specifieke werken of voorzieningen op haar gronden worden gerealiseerd. De regels en toelichting van het bestemmingsplan geven alleen inzicht in de mogelijke bestemmingen van de gronden en geven niet aan welke specifieke bestemming in de zin van concrete wijze van uitvoering geldt of zal gelden, terwijl uiteenlopende bestemmingen mogelijk zijn. Over de gronden van reclamante wordt in de toelichting niet nader aangegeven wat de exacte bestemming moet worden. Wel bevat de toelichting twee figuren waarop de infrastructuur van het weg- en fietsverkeer bij de locatie van reclamante is weergegeven, maar daar is al infrastructuur voor weg- en fietsverkeer aanwezig. Reclamante merkt verder op dat de zakelijke beschrijving noch de tekeningen bij de onteigeningsstukken inzicht geven in de specifieke invulling op haar gronden. Het ontbreken van enige duidelijkheid over de invulling van de bestemming houdt de mogelijkheid open dat de gronden eenzelfde of vergelijkbare bestemming krijgen als in het voorgaande bestemmingsplan, namelijk een bestemming waarop groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Reclamante voert voorts aan dat de overzichtstekening die bij de onteigeningsstukken is gevoegd geen definitieve status heeft en gedateerd is op 9 oktober 2017. Bij gebrek aan wetenschap betwist zij dat de tekening met het ontwerp van voorliggend besluit ter inzage heeft gelegen, dat de tekening kan worden opgevat als de voor de onteigening noodzakelijke inrichtingstekening en dat de tekening de vereiste publiekrechtelijke status heeft, namelijk dat deze door de raad van de gemeente Eindhoven is vastgesteld als behorend bij het verzoekbesluit. Indien al geoordeeld zou worden dat de tekening relevantie heeft, dan geldt dat een legenda ontbreekt, waardoor reclamante zich niet deugdelijk kan verweren tegen het onteigeningsplan. Niet duidelijk is immers wat er ter plaatse van haar gronden is geprojecteerd. Reclamante merkt op dat de rode weg op de tekening naar het zich laat aanzien een fietspad betreft.

Ter nadere ondersteuning van haar zienswijze heeft reclamante ter zitting nog gewezen op de omstandigheid dat ook in het kader van een planschadeprocedure niet gebleken is dat haar gronden anders worden ingericht dan in de huidige situatie al het geval is.

Ad 1.1

In tegenstelling tot reclamante zijn Wij van mening dat de verzoeker met de bij het onteigeningsplan overgelegde stukken voldoende inzicht heeft verschaft in de door hem voorgestane wijze van planuitvoering op de gronden van reclamante. Zoals onder noodzaak en urgentie overwogen, heeft de verzoeker om onteigening bij het onteigeningsplan zowel het bestemmingsplan met de bijbehorende



planregels, toelichting en verbeelding, alsook een zakelijke beschrijving en de zogeheten Overzichtstekening Wegenstructuur Brainport Park (Bereikbaarheidsplan) overgelegd. Wij stellen vast dat deze stukken gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Voorts kan worden opgemerkt, dat de in de onteigening betrokken gronden van reclamante gelegen zijn aan de Luchthavenweg te Eindhoven. Reclamante heeft deze thans in gebruik als parkeerterrein voor haar bedrijfsactiviteiten. Op de ter onteigening aan te wijzen gedeelten van de gronden van reclamante rust ingevolge het onherroepelijke bestemmingsplan Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best de bestemming Verkeer. De als zodanig aangewezen gronden zijn ingevolge artikel 6.1 van de regels bij het plan onder meer bestemd voor wegen en straten, voet- en fietspaden en groen- en parkeervoorzieningen. Uit de hiervoor genoemde overzichtstekening blijkt naar Ons oordeel genoegzaam welke werken verzoeker binnen deze bestemming op de gronden van reclamante wenst te realiseren. Ter plaatse zal een fietspad met bijbehorende bermen worden aangelegd. Dit fietspad ligt parallel aan de Luchthavenweg en buigt ter hoogte van de bedrijfslocatie van reclamante iets uit in verband met de kruising van de Jan Olieslagersweg die op de Luchthavenweg aansluit. Reclamante zal de in de onteigening betrokken gedeelten als gevolg daarvan niet meer als parkeerterrein kunnen gebruiken.

Gelet op bovenstaande kunnen Wij reclamante niet volgen in haar stelling dat verzoeker op geen enkele wijze inzicht heeft verschaft in wat voor specifieke werken of voorzieningen op haar gronden worden gerealiseerd. Evenmin kunnen Wij reclamante volgen in haar stelling dat niet gebleken is dat haar gronden anders worden ingericht dan in de huidige situatie het geval is. Zoals opgemerkt zijn de ter onteigening aan te wijzen gedeelten van reclamante immers nodig voor de aanleg van het fietspad met bijbehorende bermen en kan aldaar het huidige gebruik van deze gedeelten voor parkeren niet worden voortgezet.

Met betrekking tot de status van de overzichtstekening merken Wij op dat er naar Ons oordeel geen verplichting bestaat dat deze door de gemeenteraad moet worden vastgesteld. Voorts is Ons, ook gelet op hetgeen verzoeker hierover in de hoorzitting naar voren heeft gebracht, niet gebleken dat de tekening geen definitieve status heeft of wijzigingen zal ondergaan. Het ontbreken van een legenda op de overzichtstekening kan voorts niet leiden tot de afwijzing van het verzoek om onteigening. Weliswaar ontbreekt inderdaad een legenda maar de tekening zelf maakt voldoende duidelijk dat op de gronden van reclamante een fietspad met bijbehorende bermen zal worden aangelegd. Naar uit de zienswijze blijkt heeft reclamante dit zelf ook uit de tekening kunnen afleiden. Tot slot merken Wij op dat reclamante in de hoorzitting heeft gesteld dat verzoeker in het kader van het gevoerde overleg nimmer specifiek is ingegaan op de wijze van planuitvoering op haar gronden. Reclamante heeft echter beaamd dat zij dit punt zelf evenmin aan de orde heeft gesteld. Wij zijn van mening dat het mede op de weg van reclamante had kunnen liggen om daar navraag naar te doen indien de wijze van uitvoering voor haar een essentieel punt voor het bereiken van overeenstemming zou zijn geweest.

1.2

De onteigening is niet urgent, onduidelijk is namelijk wat er met de bomen wordt gedaan in de nabijheid van het kennelijk langs de Luchthavenweg aan te leggen fietspad. Het gaat om waardevolle bomen op grond van de Verordening bomen. Reclamante wijst erop dat in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt opgemerkt dat ter hoogte van de nieuwe fietsaansluiting ten zuiden van de Luchthavenweg twee bomen staan die hinder zullen hebben van de plannen en dat een bomeneffectanalyse uitgevoerd zal worden om te kijken of en hoe deze bomen behouden kunnen worden of dat ze gekapt moeten worden en gecompenseerd. De analyse ontbreekt echter bij het ter inzage gelegde ontwerpbesluit en onteigeningsplan. Zonder een dergelijke analyse is het volgens reclamante 1 onzeker of het werk kan worden uitgevoerd en of uitvoering binnen vijf jaar na de datum van het koninklijk besluit mogelijk is.

Ad 1.2

Met betrekking tot de door reclamante bedoelde bomen heeft verzoeker ter zitting toegelicht dat de bomeneffectanalyse die in de toelichting bij het bestemmingsplan is genoemd niet behoeft te worden uitgevoerd. Thans staat namelijk vast dat de bomen voor de uitvoering van het werk moeten worden gekapt. De vraag of en hoe deze bomen behouden kunnen worden is dan ook niet meer aan de orde. Voor de kap van de bomen zal verzoeker een omgevingsvergunning aanvragen. De omstandigheid dat deze nog niet daadwerkelijk is aangevraagd staat de aanwijzing van de gronden van reclamante ter onteigening naar Ons oordeel niet in de weg. Voor het kunnen starten van een onteigeningsprocedure op grond van titel IV van de onteigeningswet is het immers niet vereist dat een dergelijke vergunning is aangevraagd. Naar Ons oordeel heeft verzoeker voldoende aannemelijk gemaakt 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. Reclamante kan verder, zo zij het niet



eens is met de verlening van de omgevingsvergunning, de rechtsmiddelen aanwenden die daartegen open staan.

1.3

De noodzaak tot onteigening is niet aangetoond nu verzoeker geen of onvoldoende serieuze pogingen heeft ondernomen om de onroerende zaken van reclamante minnelijk te verwerven. Reclamante wijst erop dat de ter onteigening aan te wijzen oppervlakte in 2000 door verzoeker aan haar rechtsvoorganger is verkocht. Op 13 april 2017 is er tussen verzoeker en de rechtsvoorganger van reclamante een gesprek, waarbij verzoeker voor de aankoop van de onroerende zaken een schadeloosstelling aanbiedt. Bij brief van 2 november 2017 doet verzoeker de rechtsvoorganger een hoger bod, wat hij bij brief van 7 februari 2018 herhaalt. Op de tegenwerping van de rechtsvoorganger dat de aangeboden schadeloosstelling niet in redelijke verhouding staat tot de oorspronkelijke aankoopprijs gaat verzoeker in deze laatste brief niet in. Op deze basis heeft verzoeker op 2 juni 2018 (lees: 12 juni 2018) zijn verzoekbesluit genomen.

De redelijkheid en mate van serieuzeheid van de onderhandelingen die verzoeker voor het verzoekbesluit heeft gevoerd, laat zich naar de mening van reclamante mede beoordelen door wat verzoeker daarna heeft gedaan. Nadat reclamante onder meer de in de onteigening betrokken onroerende zaken op 18 juli 2018 heeft overgenomen herhaalt verzoeker zijn laatste biedingen bij brieven van 7 september 2018 en 8 maart 2019. Op 14 maart 2019 verwerpt reclamante deze. Op 28 mei 2019 biedt verzoeker reclamante ineens het zesvoudige van het laatst geboden bedrag. De vermogenswaarde is een factor twintig hoger ten opzichte van het allereerste bod en wat betreft de totale schadeloosstelling is zelfs sprake van een vermenigvuldiging met de factor veertig. Volgens verzoeker is de vermenigvuldiging van het eerste aanbod het gevolg van nieuwe informatie, te weten het feit dat de onroerende zaken door reclamante worden verhuurd. Dat is evenwel informatie die verzoeker ook voor het nemen van het verzoekbesluit bekend had behoren te zijn. In een reactie van 26 augustus 2019 maakt reclamante verzoeker duidelijk gemaakt dat er geen sprake is van nieuwe informatie. In eerdere correspondentie, alsmede gevoerde overleggen tussen de rechtsvoorganger van reclamante en verzoeker, is duidelijk naar voren gebracht dat de onroerende zaken worden gebruikt als parkeerterrein ten behoeve van (onder meer) activiteiten door de huurder van reclamante. Ook het feit dat het vigerende bestemmingsplan voorziet in een bestemming die parkeervoorzieningen toestaat – voor verzoeker de voornaamste reden om het aanbod aan te passen – is een gegeven dat verzoeker bij uitstek had moeten verwerken in zijn aanbod voorafgaand aan het verzoekbesluit.

Reclamante wijst er tot slot van dit onderdeel nog op dat verzoeker vanaf de start van de minnelijke verwervingsgesprekken duidelijk heeft gemaakt te willen doordenderen indien geen overeenstemming zou worden bereikt. Mede in dit licht acht reclamante het gedane aanbod niet zorgvuldig. Verzoeker heeft met de forse verhoging van zijn bod erkend dat het aanbod van het eerste uur ontoereikend en onjuist was, maar heeft bij dat bod wel benadrukt dat onteigening in de rede ligt indien het zou worden geweigerd. Op een dergelijke onzorgvuldige manier dient een onteigenende partij niet om te springen met de belangen van een grondeigenaar.

Ad 1.3

Het gestelde ziet in hoofdzaak op het gevoerde minnelijk overleg. Met betrekking tot dit 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 één 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 eigendomsverkrijging 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.

Het gestelde heeft voorts betrekking de hoogte van de schadeloosstelling. Hierover merken Wij op dat de onteigening op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade 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. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg over verwerving van de voor het werk benodigde gronden gezien worden.

In het bijzonder overwegen Wij ten aanzien van reclamante dat uit de overgelegde stukken blijkt dat zij de in onderhavige onteigening betrokken gronden op 18 juli 2018 in eigendom heeft verkregen. Reclamante is derhalve na het verzoekbesluit van 12 juni 2018 eigenaar van deze gronden geworden. Uit het door verzoeker overgelegde logboek en de onderliggende stukken blijkt dat verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit met de toenmalige eigenaar van deze gronden overleg heeft gevoerd over de minnelijke verwerving daarvan. Na overleg met deze eigenaar op 13 april 2017, waarin verzoeker uitgaande van een bepaalde prijs per vierkante meter een bedrag noemt in verband met de te lijden vermogensschade, doet verzoeker de eigenaar bij brief verzonden op 2 november 2017 een aanbod tot schadeloosstelling. Verzoeker bevestigt het op 13 april 2017 genoemde bedrag ter vergoeding van de vermogensschade en biedt de eigenaar eveneens vergoedingen in verband met de herinrichtings- en deskundigenkosten.

De eigenaar wijst dit bod bij brief van 17 november 2017 af, waarop verzoeker hem bij brief van 7 februari 2018 nader uiteen zet op basis van welke uitgangspunten hij tot zijn van bod 2 november 2017 is gekomen. Ook gaat verzoeker in op een optie tot grondruil. Bij brief van 22 mei 2018 informeert verzoeker de eigenaar nog nader over (een onderzoek naar) een mogelijke grondruil. Hierop neemt verzoeker op 12 juni 2018 het verzoekbesluit.

Gelet op bovenstaande zijn Wij van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met de voormalig eigenaar tot overeenstemming te komen. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Verzoeker heeft het minnelijk overleg na het verzoekbesluit voortgezet. Na de constatering dat reclamante eigenaar is geworden van de gronden met de grondplannummers 29 en 30 doet verzoeker haar bij brief verzonden 7 september 2018 een aanbod. Dit is in hoogte gelijk aan het bod zoals gedaan aan de voormalig eigenaar van de gronden bij de brief verzonden 2 november 2017. Bij brief verzonden 8 maart 2019 wijst verzoeker reclamante erop dat hij nog geen reactie op het bod heeft ontvangen. Verzoeker herhaalt hierbij zijn bieding. Bij brief van 14 maart 2019 vraagt reclamante verzoeker om zowel het aanbod als de mogelijkheid tot grondruil te herzien. Hierop doet verzoeker reclamante bij brief van 28 mei 2019 een verhoogd bod. De verhoging houdt aldus verzoeker met name verband met het feit dat het bestemmingsplan inmiddels vigerend is geworden, waardoor de bestemming ter plaatse is gewijzigd. Verzoeker merkt voorts op van mening te zijn dat de werkelijke waarde van de gronden thans lager ligt dan de prijs die in het jaar 2000 door de voormalig eigenaar per vierkante meter is betaald toen deze de gronden van verzoeker kocht. In een poging om de gronden alsnog minnelijk te verwerven merkt verzoeker echter op dat hij zich kan voorstellen dat reclamante een vergoeding wil ontvangen die correspondeert met de in het jaar 2000 betaalde prijs per vierkante meter. Verzoeker is daarom bereid om reclamante, ten einde minnelijk overeenstemming te bereiken, een aanvullend bedrag te betalen. In reactie hierop laat reclamante verzoeker bij brief van 26 augustus 2019 weten dat (ook) het bijgestelde bod geen toereikende schadeloosstelling bevat voor het verlies van de gronden. Reclamante merkt op dat zij een taxateur heeft ingeschakeld om de schade te begroten. Verzoeker deelt reclamante bij brief van 30 september 2019 mee dat hij een onderbouwd tegenvoorstel afwacht.

Gelet op het bovenstaande heeft ook het (voortgezet) overleg met reclamante nog niet tot overeenstemming geleid. In tegenstelling tot reclamante zien Wij in het verloop van dit overleg geen aanleiding om te oordelen dat de noodzaak tot onteigening niet is aangetoond nu verzoeker zich in dat kader onredelijk of niet serieus zou hebben opgesteld. De omstandigheid dat verzoeker zijn bieding bij brief van 28 mei 2019 heeft verhoogd betekent naar Ons oordeel nog niet dat het minnelijk overleg als kwalitatief onvoldoende moet worden beoordeeld of dat verzoeker daarmee erkent dat zijn eerdere bod ontoereikend of onjuist was. Zoals uit het voorgaande blijkt heeft verzoeker bij zijn brief van 28 mei 2019 gemotiveerd waarom hij tot het hogere bod is gekomen. Dat verzoeker al eerder op de hoogte had kunnen zijn van bepaalde informatie en op grond daarvan een hogere bieding had kunnen of moeten doen heeft in essentie betrekking op de (wijze van berekening van de) hoogte van de



schadeloosstelling. Zoals hiervoor opgemerkt staat de hoogte daarvan in onderhavige procedure echter niet ter beoordeling. Daarnaast geldt dat verzoeker in zijn brief van 28 mei 2019 heeft uitgelegd dat hij in het kader van het bereiken van een minnelijke regeling bereid is om een aanvullend bedrag te betalen, waardoor de schadeloosstelling hoger is uitgevallen.

Met betrekking tot de stelling van reclamante dat verzoeker eerder tot zijn hogere bod had kunnen of moeten komen omdat hij eerder ook op de hoogte was van de verhuur van de onroerende zaken merken Wij op dat de verhuur niet de reden voor verzoeker is geweest om tot een hoger bod te komen. Verzoeker merkt in zijn brief van 28 mei 2019 op dat hij de huurder een afzonderlijk bod zal doen voor de beëindiging van de huur en verzoekt reclamante om daartoe zo spoedig mogelijk de huurovereenkomst(en) toe te zenden. Voorts merken Wij nog op dat het, zoals Wij in Ons besluit van 17 november 2016, inzake nr. 2016002009 (Staatscourant 19 december 2016, nr. 66006) hebben overwogen, in de onteigeningspraktijk gebruikelijk is dat onderhandelingen starten met een bod dat deels gebaseerd is op aannamen, al dan niet wegens het ontbreken van bepaalde informatie. Gedurende de onderhandelingen kan een aanbod nader worden geconcretiseerd of gewijzigd op basis van nieuw verkregen gegevens of nadere inzichten. Daarbij geldt tevens dat, zoals Wij in genoemd besluit eveneens hebben overwogen, in een proces gericht op minnelijke verwerving vooreerst van een onteigenende partij mag worden verwacht dat deze een aanbod tot schadeloosstelling doet gericht op verwerving. Van de te onteigenen partij mag echter ook worden verwacht dat deze daartegenover zijn eis wat betreft de hoogte schadeloosstelling kenbaar maakt. Op basis van wederzijdse taxaties, die in verdere overleg kunnen worden ingebracht en uitgewisseld, kan vervolgens verder worden onderhandeld. Uit de overgelegde stukken kan worden geconstateerd dat verzoeker reclamante meerdere aanbiedingen maar dat reclamante op haar beurt tot heden niet duidelijk heeft gemaakt op basis van welke schadeloosstelling met haar tot overeenstemming kan worden gekomen. Eerst bij brief van 26 augustus 2019 heeft reclamante verzoeker bericht dat zij een taxateur heeft ingeschakeld.

Gelet op het geschetste (tijds)verloop van het overleg en de door verzoeker meermaals gedane biedingen, waarbij de laatste in hoogte is bijgesteld, zien Wij tot slot geen reden voor de conclusie dat verzoeker heeft willen doordenderen en onzorgvuldig met de belangen van reclamante is omgegaan. Wij merken op dat het minnelijk overleg met reclamante dient te worden voortgezet. Dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

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

De zienswijze van reclamant 2

2.1

Er is niet voldaan aan artikel 79 onder ten achtste van de onteigeningswet waarin is bepaald dat ter inzage gelegd moeten worden andere documenten waaruit kan blijken welke wijze van uitvoering de verzoeker voor ogen staat. In de procedure tegen de vaststelling van het bestemmingsplan heeft reclamant ook al verzocht om stukken waaruit de wijze van planuitvoering blijkt. Thans ontbreken deze andermaal. Bij de ter inzage gelegde stukken zitten alleen bestemmingsplantekeningen dan wel tekeningen die geen duidelijkheid geven over de wijze van uitvoering. Reclamant wijst erop dat het op zijn onroerende zaak niet alleen om de aanleg van een weg gaat maar ook om compensatie van groen. Niet de gehele onroerende zaak van reclamant wordt onteigend, een groot deel daarvan blijft zijn eigendom. Een belangrijk deel daarvan heeft een bedrijfsbestemming zodat het voor reclamant van groot belang is te weten hoe de detailtekeningen er precies uitzien. Reclamant wijst in dit verband op paragraaf 2.3.1 van de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure van Rijkswaterstaat van 16 januari 2016 (hierna: de Handreiking), waarin onder meer bepaald is dat het verschaffen van inzicht in de voorgestane wijze van planuitvoering juist dan van belang is wanneer de bestemmingen in het ruimtelijk plan ruimte laten voor de wijze waarop binnen die bestemmingen het werk zal worden uitgevoerd hetgeen bijvoorbeeld aan de orde is bij de bestemming verkeer, zoals ook hier. In dat geval moet door overlegging van nadere situatie-en/of werktekeningen duidelijk worden gemaakt hoe het plan binnen het bestemmingsplanvlak zal worden uitgevoerd.

Reclamant wijst er verder op dat zijn onroerende zaak verschillende hoogtes kent. Niet duidelijk is hoe de hoogteverschillen ter plaatse worden overwonnen of wat daarmee gaat gebeuren en welke voorzieningen daarvoor worden getroffen. Reclamant heeft aldus ook een heel concreet belang. Dit klemmt temeer omdat het beoogde wegtracé direct naast maar waarschijnlijk een stuk hoger komt te liggen dan het overblijvende deel met de bestemming Bedrijf. Uit de kaarten en tekeningen moet kunnen worden afgeleid of niet meer grond onteigend zal worden dan strikt voor de uitvoering van het werk nodig is. De overgelegde kaarten en tekeningen zijn daarvoor veel te globaal en niet volstaan kan



worden met de kaarten en/of tekeningen uit het vastgestelde bestemmingsplan. Reclamant wijst er overigens op dat hij ook al vaker om duidelijke tekeningen heeft gevraagd. Ter zitting heeft reclamant in dat kader benadrukt dat het van groot bedrijfseconomisch belang is dat er een adequate oplossing komt. In het gevoerde minnelijk overleg is hier regelmatig naar gevraagd. Verzoeker heeft daarop alleen een profieltekening verstrekt die totaal niet slaat op de onroerende zaak van reclamant en waaruit niet blijkt welke technische voorzieningen er worden aangelegd.

Ad 2.1

De zienswijze van reclamant komt gedeeltelijk overeen met de zienswijze van reclamante 1 zoals deze onder 1.1 is samengevat. In dezelfde zin als Wij hierover onder Ad 1.1 hebben overwogen zijn Wij ook ten aanzien van reclamant van oordeel dat verzoeker met de stukken bij het onteigeningsplan voldoende inzicht heeft verschaft in de voorgestane wijze van planuitvoering. Uit de door verzoeker bij het onteigeningsplan overgelegde Overzichtstekening Wegenstructuur Brainport Park (Bereikbaarheidsplan), die met de overige stukken voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen, blijkt dat de grond van reclamant nodig is voor de aanleg van een nieuw weggedeelte ter verbinding van de bestaande Anthony Fokkerweg en de Spottersweg/Landard. Op de grond is tevens de aanleg van groen en natuur voorzien, met inbegrip van een voorziening voor waterretentie. Dit is in overeenstemming met de regels behorend bij het bestemmingsplan. Wij kunnen reclamant dan ook niet volgen in zijn stelling dat verzoeker niet duidelijk heeft gemaakt hoe het plan op zijn grond en binnen het daarop geprojecteerde bestemmingsplanvlak zal worden uitgevoerd. Gelet hierop bestaat er ook geen aanleiding om te oordelen dat niet voldaan is aan het gestelde in paragraaf 2.3.1 van de Handreiking.

Voor zover reclamant van mening is dat uit de ter inzage gelegde kaarten en tekeningen niet kan worden afgeleid of niet meer grond onteigend zal worden dan strikt voor de uitvoering van het werk nodig is, merken Wij op dat uit de door verzoeker overgelegde projectietekening, waarin de grondtekening gecombineerd is met de verbeelding bij het bestemmingsplan, blijkt dat niet meer onteigend wordt dan strikt op basis van de grens van dat plan mogelijk is. Voorts blijkt uit de hiervoor genoemde overzichtstekening dat het werk binnen deze begrenzing kan worden gerealiseerd en dat er overigens geen werkterrein nodig is om het werk te kunnen realiseren. In de hoorzitting heeft verzoeker bevestigd dat het werk binnen de plan- en onteigeningsgrens zal worden gerealiseerd en dat eventuele hoogteverschillen in het terrein in het talud van de weg zullen worden opgevangen. Wij hebben geen reden om hieraan te twifelen, waarbij zij aangetekend dat verzoeker op basis van voorliggend besluit ook geen grotere oppervlakte zal kunnen onteigenen dan de oppervlakte die is aangegeven in de bij dit besluit behorende lijst van ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken.

Overigens merken Wij op dat de uitvoering van het werk op de grond van reclamant en de gevolgen voor het overblijvende ook aan de orde is geweest in het kader van de behandeling van zijn beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de hierboven al genoemde uitspraak van 4 juli 2018 overweegt de Afdeling onder meer dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan van belang heeft kunnen achten dat reclamant een bedrijfsperceel behoudt van ongeveer 7100 m², waarvan een groot deel kan worden bebouwd. De Afdeling heeft geen grond gezien om te twifelen aan de stelling van de raad dat deze oppervlakte groot genoeg is om daarop nog bedrijfsactiviteiten te kunnen uitvoeren en bebouwing op te kunnen richten. Daartoe is onder meer van belang dat de raad, concreet geïllustreerd met een aantal kaartjes, heeft aangetoond dat op de grond een aantal invullingen met bedrijfsbebouwing mogelijk is van voldoende omvang. Reclamant heeft volgens de Afdeling niet, met gegevens onderbouwd, aannemelijk gemaakt dat dit niet het geval is.

Met betrekking tot het gestelde over het niet overleggen door verzoeker van een profieltekening met betrekking tot grond van reclamant merken Wij op dat verzoeker in de hoorzitting heeft gewezen op een dwarsprofiel dat in de zakelijke beschrijving bij de onteigeningsstukken is opgenomen. Dit profiel ziet op weliswaar op de Verlengde Spottersweg maar gaat aldus verzoeker ook over de grond van reclamant. Verzoeker heeft in de hoorzitting tevens gewezen op een dwarsprofiel dat bij het verweerschrift in het kader van het beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is gevoegd. Verzoeker heeft toegezegd dit dwarsprofiel aan reclamant beschikbaar te stellen en heeft dit ook gedaan. Voorts merken Wij op dat uit de overgelegde stukken en hetgeen in de hoorzitting naar voren is gekomen blijkt, dat verzoeker tot heden geen toegang tot de onroerende zaak van reclamant heeft verkregen. Daardoor heeft verzoeker (nog) geen dwarsprofiel ter plaatse van de grond van reclamant kunnen maken.

2.2

Er is geen sprake van redelijk en voldoende minnelijk overleg. Verzoeker heeft enige correspondentie in het geding gebracht waaronder een brief van reclamant, maar er is meer. Na enige correspondentie in 2017 hebben partijen de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over



het bestemmingsplan afgewacht. Na de uitspraak heeft op 21 augustus 2018 een bespreking plaatsgevonden. Verzoeker geeft aan tot een vakinhoudelijke uitwisseling van standpunten met reclamant dan wel zijn deskundige te willen komen en stuurt reclamant hierover op 7 september 2018 een brief. De door reclamant ingeschakelde deskundige tracht vervolgens tot bedoelde vakinhoudelijke uitwisseling van standpunten te komen. Op 23 oktober 2018 is er een gesprek tussen de deskundige van verzoeker en de deskundige van reclamant, waarbij deze laatste een aantal referentietransacties inbrengt en ook andere informatie verstrekt. Bij e-mailbericht van 24 oktober 2018 verstrekt de deskundige van reclamant nog nadere informatie. Hoewel het initiatief bij verzoeker zou liggen hoort de deskundige van reclamant vervolgens niets meer. De belofte van de deskundige van verzoeker dat er zou worden teruggebeld wordt niet nagekomen. Op 11 december 2018 stuurt de deskundige van reclamant een rappelbrief aan de deskundige verzoeker waarop deze laatste op 12 december 2018 per brief erkent dat de tekeningen waarom reclamant heeft gevraagd nog niet zijn toegestuurd. Gelet op deze gang van zaken heeft er helemaal geen inhoudelijke uitwisseling van standpunten plaatsgevonden en van enigerlei serieuze onderhandelingen is volgens reclamant dan ook geen sprake. Dit heeft hij ook in brieven van 15 maart 2019 en 16 september 2019 aan verzoeker gemeld. Op de laatste brief is (vooralnog) niet gereageerd. Volgens reclamant lijkt verzoeker de discussie uit de weg te willen gaan door te suggereren dat hij en zijn deskundige zich op het standpunt stellen dat voor de minnelijke verkoop van de onroerende zaak eventuele bodemverontreiniging niet relevant is. Zoals uit de brief van 16 september 2019 blijkt is dit een standpunt tegen beter weten in en verzoeker weet dat het anders is. Onder meer in haar brief van 11 augustus 2017 heeft verzoeker zelf een aanbod gedaan op basis van schone grond respectievelijk een aanbod gedaan geen rekening houdend met mogelijke verontreiniging. Dat was ook het uitgangspunt tussen de deskundigen van beide partijen in hun eerste (en laatste) gesprek op 23 oktober 2018. Overigens is reclamant van mening dat de vermeende en door verzoeker gestelde bodemverontreiniging geheel uit het verband wordt getrokken. Reclamant wijst in dit verband op zijn brief van 16 september 2019 aan verzoeker, waarin onder meer wordt gewezen op het feit dat de op de onroerende zaak aangetroffen verontreiniging voor het belangrijkste deel is gesaneerd op het moment waarop reclamant de grond in eigendom verkreeg. Vanaf het moment waarop reclamant eigenaar is geworden heeft hij geen bedrijfsmatige activiteiten op de onroerende zaak ontplooid dan wel (kunnen) laten ontplooiën.

Ad 2.2

Gewezen kan worden op hetgeen Wij naar aanleiding van de zienswijze van reclamante onder Ad 1.3 in het algemeen hebben opgemerkt over het voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure te voeren minnelijk overleg. Dat in aanmerking nemend overwegen Wij specifiek ten aanzien van reclamant het volgende.

Uit het door verzoeker overgelegde logboek en de onderliggende stukken blijkt dat verzoeker vanaf 2015 in contact en overleg met reclamant is over de verwerving van de benodigde gedeelten van zijn onroerende zaak. In een overleg op 13 november 2015 biedt verzoeker reclamant onder voorwaarden mondeling een schadeloosstelling aan voor de aankoop van de gehele onroerende zaak van reclamant. Op 23 februari 2016 deelt de adviseur van reclamant mee dat deze niet wil reageren op het bod omdat hij verbaasd en boos is over zowel de hoogte van het bod als het proces dat daaraan vooraf is gegaan. Bij brief verzonden 11 augustus 2017 doet verzoeker reclamant een aanbod gericht op de aankoop van de oppervlakten die voor de realisering van het bestemmingsplan nodig zijn. Bij brief van 8 september 2017 reageert de gemachtigde van reclamant met een aantal vragen en verzoeken en met de mededeling dat reclamant voordat hij reageert eerst de planologische procedures, zowel die met betrekking tot het bestemmingsplan als die met betrekking tot een door hem aangevraagde omgevingsvergunning, wil doorlopen alvorens hij tot overleg over verkoop van zijn grond wenst te komen. Verzoeker reageert hierop bij brief verzonden 2 november 2017, onder meer met een uiteenzetting over de opbouw van de schadeloosstelling. Bij brief van 1 december 2017 deelt de gemachtigde van reclamant verzoeker nogmaals mee dat reclamant de planologische procedure wil afwachten. Bij brief verzonden 7 december 2017 reageert verzoeker hierop, onder meer met de mededeling dat het helder en duidelijk is dat reclamant verder overleg niet op prijs stelt maar dat van de kant van verzoeker dit verdere overleg wel kan plaatsvinden. Verzoeker doet reclamant in dat kader een aantal voorstellen. Hierop neemt verzoeker op 12 juni 2018 het verzoekbesluit.

Gelet op bovenstaande zijn Wij van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

Verzoeker heeft de pogingen om met reclamant tot overeenstemming te komen na het verzoekbesluit en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan (op 4 juli 2018) voortgezet. In vervolg op een gesprek op 21 augustus 2018 herhaalt verzoeker bij brief van 7 september 2018 zijn eerdere aanbod



aan reclamant. Hierop volgt op 23 oktober 2018 een overleg tussen de vertegenwoordiger van verzoeker en de inmiddels door reclamant ingeschakelde taxateur. In een e-mailbericht van 24 oktober 2018 aan verzoeker gaat deze laatste nader op enkele aspecten van de zaak in en verzoekt hij verzoeker om toezending van een profieltekening (zijaanzicht) met hoogteverschillen van het tracé van de weg op de onroerende zaak van reclamant. In verband met het uitblijven van een reactie hierop stuurt de taxateur verzoeker per e-mailbericht van 11 december 2018 een rappel. De vertegenwoordiger van verzoeker laat de taxateur per e-mailbericht van 12 december 2018 weten dat hij nog niet beschikt over de opgevraagde stukken. De taxateur bericht de vertegenwoordiger per e-mailbericht van 13 december 2018 dat dit een karig resultaat is. Verzoeker herhaalt vervolgens bij brief verzonden 11 februari 2019 zijn eerder gedane aanbod aan reclamant en doet hem een alternatief aanbod op basis van vervuilde grond. De gemachtigde van reclamant laat verzoeker bij brief van 15 maart 2019 weten dat hij verbaast is over het bod. Naar zijn oordeel lijkt het erop alsof verzoeker niet wenst te onderhandelen. Na een rappel van de zijde van reclamant bij brief van 6 mei 2019, reageert verzoeker bij brief verzonden 24 mei 2019 richting de gemachtigde van reclamant. Verzoeker betwist dat hij niet wenst te onderhandelen. Bij brief van 16 september 2019 deelt de gemachtigde van reclamant verzoeker mede dat de reactie van 24 mei 2019 hem teleurstelt en dat reclamant verder overleg weinig zinvol acht indien het standpunt van verzoeker ongewijzigd blijft.

Gelet op bovenstaande heeft ook het voortgezet overleg niet tot overeenstemming geleid. Uit de stukken, met name de brief van verzoeker van 24 mei 2019 en de reactie van reclamant daarop bij brief van 16 september 2019, komt naar voren dat de standpunten van partijen over onder meer de waardering van de grond per vierkante meter en de uiteindelijke hoogte van de schadeloosstelling uiteen lopen. Waar voorts reclamant verzoeker verwijt dat deze niet tot een vakinhoudelijke discussie over de hoogte van de schadeloosstelling wenst te komen, verwijt verzoeker reclamant dat deze nimmer, dan wel alleen door een verwijzing naar referentietransacties, inhoudelijk op de aanbiedingen van verzoeker heeft gereageerd. Een punt dat partijen eveneens verdeeld houdt betreft de vraag of op de onroerende zaak van reclamant sprake is van bodemverontreiniging. Reclamant is van mening dat er geen verontreiniging aangetoond is, verzoeker vraagt reclamant onder meer om toestemming voor de betreding van de onroerende zaak ten einde bodemonderzoek te kunnen doen. Reclamant heeft dit tot heden niet toegestaan.

Het bovenstaande in aanmerking nemend delen Wij niet de stelling van reclamant dat het uitblijven van overeenstemming (volledig) te wijten is aan de opstelling van verzoeker. Evenmin delen Wij de stelling van reclamant dat het verzoek om onteigening moet worden afgewezen nu er van enigerlei serieuze onderhandelingen van de zijde van verzoeker geen sprake is geweest. Wij merken op dat het minnelijk overleg met reclamant dient te worden voortgezet. Dit overleg, dan wel het overleg dat op grond van artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

2.3

Verzoeker is niet zorgvuldig omgegaan met de eigendom en belangen van reclamant. Er is al gestart met de aanlegwerkzaamheden. Eind maart 2019 heeft verzoeker vastgesteld dat er zonder zijn toestemming activiteiten plaatsvinden op zijn onroerende zaak. Er zijn enkele tientallen bomen gekapt, er is grond ontgraven tot een hoogteverschil van 2 meter, er lag zand opgeslagen op de onroerende zaak en er werden machines en materieel gestald. Reclamant heeft verzoeker bij brief van 28 maart 2019 gesommeerd de werkzaamheden te staken en machines, materieel en/of zand te verwijderen. Inmiddels is verzoeker aangesproken tot vergoeding van de schade.

Ad 2.3

Wij merken op dat verzoeker heeft toegegeven dat er onterecht werkzaamheden op de grond van reclamant zijn uitgevoerd. Ter zitting is namens verzoeker opgemerkt dat de aannemer door het ontbreken van een erfafscheiding ter plaatse niet goed acht heeft geslagen op de grenzen van de onroerende zaak van reclamant. Onmiddellijk nadat reclamant zijn beklag bij verzoeker had gedaan over het betreden van zijn grond zijn de werkzaamheden gestaakt. Verzoeker heeft reclamant bij brief verzonden 1 april 2019 excuses aangeboden en bij brieven van 12 en 26 april 2019 aanbieding tot vergoeding van de geleden schade gedaan.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 1 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 Eindhoven 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 gemeente Eindhoven tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister voor Milieu en Wonen van 20 januari 2020, nr. RWS-2020/634, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit verzoek van de gemeenteraad van Eindhoven van 12 juni 2019, kenmerk 18bst00578;

gelezen de voordracht namens burgemeester en wethouders van Eindhoven van 11 september 2018, kenmerk 5052413;

gelezen de brief namens burgemeester en wethouders van Eindhoven van 1 juli 2019, kenmerk 5052413;

gelezen het e-mailbericht namens burgemeester en wethouders van Eindhoven van 9 januari 2020;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 1 april 2020, no. W04.20.0014/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 17 april 2020, nr. RWS-2020/14401, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Weginfrastructuur omgeving Eindhoven Noordwest, Oirschot en Best van de gemeente Eindhoven ten name van gemeente Eindhoven ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Eindhoven en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben gelegen en die zijn 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.

Den Haag, 24 april 2020

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: 'Weginfrastructuur omgeving Eindhoven-Noordwest, Oirschot en Best'
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Eindhoven

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Woensel		Sectie en nr.	Ten name van
		Omschrijving	Kadastrale grootte (m ²)		
2	36.735	Wonen (agrarisch) Terrein (akkerbouw)	109.826	A 4406	Eigendom: Gemeente Eindhoven, zetel: Eindhoven
6	3.764	Terrein (akkerbouw)	65.723	A 4410	Eigendom: Koninklijke Philips N.V., zetel: Eindhoven
9	3.923	Berging – Stalling (garage-schuur) Terrein (akkerbouw)	8.564	A 4372	Eigendom: Johannes Wilhelmus Georg Teurlinckx, Eindhoven
17	geheel		58 voorlopig	A 4659	Eigendom: Gemeente Eindhoven, zetel: Eindhoven Erfpacht: Aero Marche B.V. K V K Eindhoven: Dossiernummer 52739, zetel: Eindhoven Opstalrecht nutsvoorzieningen: Enexis Netbeheer B.V., zetel: 's-Hertogenbosch

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Strijp		Sectie en nr.	Ten name van
		Omschrijving	Kadastrale grootte (m ²)		
29	184	Terrein (industrie)	288	F 1159	Eigendom: Lock & Fly OG B.V., zetel: Waalre Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: De Staat (Defensie), zetel: 's-Gravenhage
30	16	Bedrijvigheid (industrie) Terrein (industrie)	5.355	F 379	Eigendom: Lock & Fly OG B.V., zetel: Waalre Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Brabant Water N.V., zetel: 's-Hertogenbosch De Staat (Defensie), zetel: 's-Gravenhage Enexis Netbeheer B.V., zetel: 's-Hertogenbosch
31.1 31.2	14.369 6	Berging – Stalling (garage-schuur) Terrein (industrie)	46.192	F 1427	Eigendom: Henricus Lambertus Theodorus Maria Hunting, Oud-Turnhout (België)