



Besluit van 20 januari 2020, nr. 202000094 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Gilze en Rijen krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan N282)

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

Provinciale staten van de provincie Noord-Brabant (hierna: verzoeker) hebben Ons bij besluit van 31 augustus 2018, kenmerk 4406308, verzocht om ten name van de provincie Noord-Brabant over te gaan tot het aanwijzen ter onteigening van de onroerende zaken in de gemeente Gilze en Rijen, begrepen in het onteigeningsplan N282. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan N282.

Gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant hebben bij brief van 23 oktober 2018, kenmerk C2234039/4426735, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen. In deze brief hebben gedeputeerde staten Ons te kennen gegeven niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met grondplannummer 61. Bij e-mail van 13 mei 2019 hebben gedeputeerde staten Ons te kennen gegeven niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met grondplannummers 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17.1, 17.2, 18, 29, 30, 31, 32, 33, 50.01, 50.02, 51, 52, 53, 59, 60, 66, 68, 70, 71, 75, 76 en 77. Omdat de noodzaak van onteigening voor de voorgenoemde 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.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan N282, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 20 februari 2017 vastgesteld door de raad van de gemeente Gilze en Rijen. Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is beroep ingesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 mei 2019 een tussenuitspraak gedaan (ECLI:NL:RVS:2019:1553), waarbij aan de raad van de gemeente Gilze en Rijen is opgedragen om binnen 26 weken de geconstateerde gebreken in het besluit te herstellen.

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 'Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2' toegekend. Verder is aan de onroerende zaken de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' 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 1 augustus 2019 tot en met 11 september 2019 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 31 juli 2019 openbaar kennis gegeven in Weekblad Gilze en Rijen.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister, thans de Minister voor Milieu en Wonen) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de



onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 31 juli 2019, nr. 41166.

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 voorziet in de reconstructie van de provinciale weg N282 in de gemeente Gilze en Rijen. Het tracé loopt van het kruispunt N282/N631 (Oosterhoutseweg) ten zuiden van de kern van Rijen, langs de noordzijde van de vliegbasis Gilze-Rijen en door de kern van Hulten, naar het kruispunt van de N282 met de N260 (burgemeester Letschertsweg). Voor de kern van Hulten buigt het tracé in zuidelijke richting naar de kruising met de N260A (burgemeester Ballingsweg).

Met het plan is beoogd dat het verkeer op de N282 beter zal doorstromen, dat de kern Rijen beter wordt ontsloten en dat de verkeersveiligheid en de leefbaarheid ter hoogte van de kern Hulten zullen verbeteren. De reconstructie zal bestaan uit het verbreden van de weg en het aanpassen van wegvakken en kruispunten, waardoor een betere verkeersdoorstroming wordt bereikt. Daarnaast wordt door het verleggen van de N282 uit de kern van Hulten de leefbaarheid en verkeersveiligheid verbeterd. De onteigening is gericht op het in eigendom verkrijgen van gronden ten behoeve van deze reconstructie.

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 en de situatietekening 'Principeplan herinrichting N282'.

Vanuit de provincie Noord-Brabant is 22 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de reconstructie van de N282. De raming voor dit project valt volgens opgave van verzoeker binnen dit bedrag, zodat de financiële uitvoerbaarheid zeker gesteld is.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de provincie Noord-Brabant 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 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 vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, hebben provinciale staten van de provincie Noord-Brabant tot het onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de realisering van de gehele reconstructie gefaseerd zal plaatsvinden. De start van de aanleg is voor die delen waar reeds beschikt wordt over de hiervoor benodigde gronden voorzien eind 2019. De afronding en oplevering van het project is voorzien eind 2020, met dien verstande dat dit afhankelijk is van de voortgang van de verwervingen en onteigening. 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. A.A.A. Valk Holding B.V., eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 13 en 14, verder te noemen: reclamant 1;
2. A.P.M. Vermulst, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 15 en 16, verder te noemen: reclamante 2.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 26 september 2019 te Rijen te houden hoorzitting. Reclamant 1 en reclamante 2 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.



Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben hetgeen reclamant 1 en reclamante 2 in hun zienswijzen naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen weergegeven. De zienswijzen van reclamant 1 en reclamante 2 zijn deels gelijklopend. Deze gelijklopende zienswijzen zullen Wij hieronder gezamenlijk behandelen. Voor het overige behandelen Wij de zienswijzen van reclamant 1 en reclamante 2 afzonderlijk.

De zienswijze van reclamant 1 en reclamante 2 – Publiek belang

1.1

Reclamant 1 en reclamante 2 betogen dat het bestemmingsplan onvoldoende is om het publieke belang van de onteigening te onderbouwen. Daartoe voeren zij aan dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 15 mei 2019 een tussenuitspraak gedaan, waarin is geoordeeld dat de raad van de gemeente Gilze en Rijen onvoldoende gemotiveerd heeft dat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan N282 strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De raad heeft de opdracht gekregen om het besluit alsnog toereikend te motiveren. Volgens reclamant 1 en reclamante 2 is de kans aanwezig dat het tracé nog zal wijzigen als gevolg van de uitspraak en is daarom het bestemmingsplan onvoldoende om het publiek belang te onderbouwen, althans is de onteigening prematuur.

Ad 1.1

Onder andere reclamant 1 en reclamante 2 hebben beroep ingesteld tegen het besluit van de raad van de gemeente Gilze en Rijen tot vaststelling van het bestemmingsplan N282. De Afdeling heeft op 15 mei 2019 een tussenuitspraak gedaan (ECLI:NK:RVS:2019:1553). Daarin is geoordeeld dat: *“Niet is gebleken dat de raad de belangen van [reclamant 1] en [reclamante 2] integraal heeft afgewogen bij zijn keuze voor de plek en uitvoering van het nieuwe weggedeelte. In het akoestisch onderzoek bij het plan is weliswaar gekeken naar maatregelen die kunnen worden genomen om de geluidsbelasting ter plaatse van de betrokken woningen te reduceren, maar de Afdeling mist een deugdelijke afweging van alle bij het besluit betrokken belangen waaronder de gevolgen van het plan voor de exploitatie van wegrestaurant. Daar komt bij dat de raad zijn standpunt dat het nieuwe weggedeelte niet op een andere plek kan worden gerealiseerd, onvoldoende heeft gemotiveerd. Het enkel stellen dat enige afstand van het nieuwe weggedeelte tot de vliegbasis en het parkeerterrein van Defensie nodig is, is daarvoor onvoldoende. De Afdeling heeft de raad opgedragen om binnen 26 weken alsnog toereikend te motiveren dat het plan, gelet op alle betrokken belangen, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dan wel het plan te wijzigen.”*

Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting toegelicht dat de overwegingen omtrent de tracékeuze nader door de gemeente zullen worden gemotiveerd. Hoewel een herstelbesluit door de gemeente zal worden genomen, ziet verzoeker momenteel geen aanleiding om te verwachten dat het tracé zal worden gewijzigd.

Ondanks dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, zien Wij geen grond voor het oordeel dat het bestemmingsplan onvoldoende is om het publieke belang van de onteigening te onderbouwen. Hiervoor hebben Wij onder het kopje “Noodzaak en urgentie” het publieke belang van de reconstructie van de N282 omschreven. De omstandigheid dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, doet niet af aan dit publieke belang. De belangen van reclamant 1 en reclamante 2 zullen worden gewaarborgd door de opschortende en ontbindende voorwaarden die aan dit koninklijk besluit zullen worden verbonden. Daarin is bepaald dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat het koninklijk besluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan N282 met betrekking tot die onroerende zaken zal worden vernietigd. Het is op basis van bestendig Kroonbeleid toelaatbaar dat onteigening onder deze voorwaarden kan plaatsvinden op grond van een vastgesteld – maar nog niet onherroepelijk – bestemmingsplan.

De zienswijze van reclamant 1 en reclamante 2 – Noodzaak

1.2

Reclamant 1 en reclamante 2 betogen dat er geen noodzaak is voor de onteigening van hun gronden met de bestemming “Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2”. Volgens hen zijn deze gronden niet nodig voor het werk waarvoor onteigend wordt, namelijk de reconstructie van de provinciale weg N282. Elke relatie met de realisering van de nieuwe weg ontbreekt. Ook in de toelichting bij het



bestemmingsplan is de noodzaak om het vliegveld uit te breiden niet toegelicht. In de artikelsgewijze toelichting bij de bestemming “Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2” wordt slechts opgemerkt dat deze bestemming is toegekend aan gronden die door Defensie zijn aangekocht ter hoogte van horecagelegenheid het Vliegveld en dat deze gronden gebruikt zullen worden voor militaire doeleinden, maar buiten de vliegbasis zijn gelegen. Dit is volgens reclamant 1 en reclamante 2 onjuist, omdat deze gronden niet door Defensie zijn aangekocht, maar nog altijd hun eigendom zijn en nu onteigend worden.

Verder voeren zij aan dat uit de “Overeenkomst tussen de provincie Noord-Brabant en de Staat ter regeling van de uitruil van grondstroken als gevolg van de reconstructie van provinciale wegen N282 en N260A in de gemeente Gilze en Rijen” volgt dat de zogenoemde overhoeken die zijn ontstaan uit de doorsnijding van de verschillende percelen uitsluitend deel uitmaken van de onteigening omdat die onderdeel zijn van een deal tussen de provincie en de Staat, waarbij de Staat gronden heeft afgestaan aan de provincie ten behoeve van de reconstructie van de weg, mits zij daarvoor gecompenseerd zou worden.

Tot slot betogen zij dat over de noodzaak van de uitbreiding van het vliegveld met geen enkel woord is gerept in het verzoekbesluit of de voordracht aan de Kroon, zodat reeds daarom de gronden niet ter onteigening aangewezen mogen worden.

Ad 1.2

Het tracé van het plangebied van de te realiseren N282 loopt aan de noordzijde langs de vliegbasis Gilze-Rijen. Uit de stukken en de toelichting van verzoeker tijdens de hoorzitting volgt dat ten behoeve van de reconstructie van de N282 gronden van de Staat nodig zijn, die zijn gelegen op en nabij de vliegbasis. De reconstructie mag evenwel geen nadelige gevolgen hebben voor de operationele kwaliteit van de vliegbasis. Verzoeker heeft toegelicht dat door de reconstructie van de weg er openbaar gebied op kortere afstand van de vliegbasis komt te liggen. Door de ligging van het tracé ontstaan er enkele overhoeken tussen de nieuwe weg en het terrein van de vliegbasis, waar moeilijk toezicht op kan worden gehouden en die een veilige afscherming van de vliegbasis belemmeren. In verband met de verhoging van de veiligheidssituatie is een duidelijke inrichting van het terrein van de vliegbasis nodig, met een patrouilleweg zonder haakse hoeken. Verzoeker heeft toegelicht dat dit de snelheid en overzichtelijkheid bevordert en tevens zorgt voor een betere beveiliging. Aldus is onteigening van de gronden met de bestemming “Maatschappelijk – militaire vliegbasis 2” volgens verzoeker nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Gelet op het vorenstaande kunnen wij het betoog van reclamant 1 en reclamante 2 dat er geen relatie bestaat tussen de reconstructie van de N282 en de onteigening van de gronden met de bestemming “Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2” niet volgen. Naar Ons oordeel heeft verzoeker met het vorenstaande aannemelijk gemaakt dat onteigening van de gronden met deze bestemming voor de uitvoering van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Dat in de toelichting bij het bestemmingsplan ten onrechte is vermeld dat de gronden reeds door Defensie zijn aangekocht, doet naar Ons oordeel aan de noodzaak voor onteigening niet af. Verzoeker heeft hierover toegelicht dat met deze passages wordt bedoeld dat tussen de provincie en Defensie bestuurlijk is overeengekomen dat de gronden aan Defensie zullen worden overgedragen, nadat die door de provincie zijn verworven.

De door reclamant 1 en reclamante 2 bedoelde overeenkomst tussen de provincie en de Staat, die onderdeel uitmaakt van de onteigeningsstukken, doet naar Ons oordeel evenmin af aan de noodzaak voor onteigening. Uit de overeenkomst blijkt dat er gronden van de Staat benodigd zijn voor de realisatie van de nieuwe weg. De Staat wil deze grond gecompenseerd hebben door terug levering van gronden nabij de bocht tussen de N282 en de N260A. Dit betreft zoals Wij begrijpen de gronden van reclamant 1 en reclamante 2 met de bestemming “Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2”. Blijkens de overeenkomst heeft de Staat groot belang bij het in eigendom verkrijgen van deze gronden voor defensiedoeleinden en een veilige afscherming van de vliegbasis. Weliswaar is hiermee sprake van een uitruil van gronden, maar naar Ons oordeel blijkt uit het vorenstaande eveneens dat dit noodzakelijk is om de reconstructie van de N282 ter uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen realiseren. Aldus is naar Ons oordeel de onteigening van de gronden met de bestemming “Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2” noodzakelijk.

In het verzoekbesluit en de voordracht aan de Kroon is vermeld dat verzoeker verzoekt om onteigening van onroerende zaken ter realisering van het bestemmingsplan N282. Dat in deze stukken niet is vermeld voor welke afzonderlijke bestemmingen precies zal worden onteigend, betekent niet dat de gronden reeds daarom niet ter onteigening aangewezen zouden mogen worden.



Tot slot overwegen Wij, voor zover reclamant 1 en reclamante 2 bedoelen te betogen dat de gronden met de bestemming “Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2” ten onrechte in het bestemmingsplan zijn betrokken en ten onrechte als zodanig zijn bestemd, dat dit betoog planologisch van aard is. 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. Reclamant 1 en reclamante 2 hebben zoals gezegd beroep ingesteld tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, maar hebben zich niet gekeerd tegen het toekennen van de bestemming “Maatschappelijk – Militaire vliegbasis 2” aan hun gronden. Het feit dat deze gronden als zodanig bestemd zijn, dienen Wij in deze procedure als een gegeven te beschouwen.

De vorenstaande gelijkkluidende zienswijzen van reclamant 1 en reclamante 2 geven Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamant 1 – Minnelijk overleg

2.1

Reclamant 1 betoogt dat er geen serieus minnelijk overleg met hem is gevoerd. Het laatste aanbod van verzoeker dateert van 11 juli 2018 en is daarmee niet actueel. Bovendien is de geboden grondwaarde te laag en niet reëel, zodat de bieding geen basis kan vormen voor onderhandeling. Reclamant 1 wijst op een referentietransactie, de notitie Grondprijzen Gilze en Rijen 2019 en op een uitspraak van de rechtbank Overijssel, waar hogere grondprijzen worden gehanteerd.

Reclamant 1 betoogt verder dat verzoeker heeft volstaan met een aanbod om de overblijvende gronden (inclusief het restaurant en de woning) mee te kopen. Dit is echter geen volledige schadeloosstelling die uitgaat van reconstructie van het bedrijf. Hij heeft zelf een taxatie laten uitvoeren door Troostwijk d.d. 12 maart 2019, waarbij het object een veel hogere marktwaarde heeft.

Reclamant 1 betoogt daarnaast dat verzoeker ten onrechte geen aanbod heeft gedaan voor gehele bedrijfsverplaatsing. Zijn parkeerterrein wordt bijna geheel onteigend, zodat zijn restaurant gericht op vrachtwagenchauffeurs niet meer als zodanig kan functioneren. Het voorstel van verzoeker dat de bedrijfsgebouwen en de woning gehandhaafd kunnen worden en dat hij een pannenkoekenrestaurant kan beginnen is volgens hem niet realistisch. Er is volgens reclamant 1 onvoldoende parkeerruimte en van hem kan niet worden verwacht dat hij een totaal ander restaurant begint met een ander publiek en andere openingstijden. Bovendien ligt bedrijfsverplaatsing volgens hem in de rede, omdat er veel behoefte is aan verzorgingsplaatsen die niet langs de snelweg zijn gelegen. Het is een goedlopend bedrijf, waarvan hij de exploitatie in de toekomst aan zijn kinderen kan overdragen.

Ad 2.1

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 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.

In het bijzonder overwegen Wij dat verzoeker vanaf begin 2016 met reclamant 1 overleg heeft gevoerd over de verwerving van een deel van zijn gronden ten behoeve van de realisatie van de reconstructie van de N282. Er zijn verschillende overleggen geweest tussen reclamant 1, zijn adviseur en een grondverwerver en taxateur namens verzoeker. Bij brief van 12 juni 2017 heeft verzoeker aan reclamant 1 een schriftelijk aanbod gedaan voor verwerving van de benodigde gronden. Bij brief van 11 juli 2017 heeft reclamant 1 op het aanbod gereageerd en verzoeker gevraagd het standpunt te heroverwegen. Nadien is tussen de adviseur van reclamant 1 en verzoeker verschillende malen



contact geweest over het laten uitvoeren van een hertaxatie. In maart 2018 is bij reclamant 1 een opname gedaan in het kader van de hertaxatie. De resultaten van de hertaxatie zijn daarna in een gesprek tussen reclamant 1, zijn adviseur en een grondverwerver en taxateur namens verzoeker teruggekoppeld. Bij brief van 11 juli 2018 heeft verzoeker nogmaals een aanbod uitgebracht aan reclamant 1. Daarbij is tevens vermeld dat de onteigeningsprocedure zal worden opgestart, lopende de minnelijke onderhandelingen. De adviseur van reclamant 1 heeft daarna laten weten het aanbod niet te accepteren en het niet eens te zijn met de gekozen uitgangspunten. Hij geeft aan dat reclamant 1 een nieuwe externe taxatie heeft laten maken, die hij met verzoeker wil bespreken. Hierover heeft enige tijd daarna een gesprek plaatsgevonden.

Wij overwegen dat voor het oordeel dat het bod van 11 juli 2018 niet actueel zou zijn, geen grond bestaat, omdat het bod slechts enkele weken voor het verzoekbesluit van 31 augustus 2018 is uitgebracht. Reclamant 1 heeft niet aangevoerd dat het bod anderszins niet actueel zou zijn.

Dat de geboden grondwaarde in het bod van 11 juli 2018 niet reëel zou zijn, gelet op onder andere referentietransacties, staat Ons in het kader van deze administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Hetzelfde geldt voor hetgeen reclamant 1 heeft aangevoerd over de in zijn opdracht uitgevoerde taxatie door Troostwijk. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Over het betoog van reclamant 1 dat verzoeker hem ten onrechte geen aanbod heeft gedaan voor gehele bedrijfsverplaatsing, overwegen Wij dat de onteigeningswet de verzoeker niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen, zoals gehele bedrijfsverplaatsing. 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.

De mogelijkheid tot bedrijfsverplaatsing is blijkens de stukken en de toelichting van partijen tijdens de hoorzitting aan de orde geweest gedurende het minnelijk overleg. Er is een vervangende locatie bezien in de gemeente Gilze en Rijen en in de gemeente Tilburg, maar in beide gevallen zou eerst een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn. Verzoeker heeft nog toegelicht, dat de gronden in de gemeente Gilze en Rijen niet volledig in eigendom van de gemeente zijn, zodat medewerking van derden nodig is om de grond te kunnen aanbieden. Tot nu toe is gehele bedrijfsverplaatsing niet mogelijk gebleken.

Wij concluderen gelet op het vorenstaande dat verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit van 31 augustus 2018 voldoende pogingen heeft ondernomen om de gronden van reclamant 1 langs minnelijke weg te verwerven. Wij zien geen grond voor het oordeel dat er geen serieus minnelijk overleg met reclamant 1 is gevoerd en er daarom geen noodzaak is voor onteigening.

Wij overwegen voorts dat uit de stukken blijkt dat het minnelijk overleg ook na het verzoekbesluit is voortgezet. Het voortgezet 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.

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.

De zienswijze van reclamante 2 – Minnelijk overleg

3.1

Reclamante 2 betoogt dat er geen serieus minnelijk overleg met haar is gevoerd en er daarom geen noodzaak is voor onteigening. In het laatste bod van 20 maart 2019 is miskend dat sprake is van een aanzienlijke waardevermindering van het overblijvende, door onder andere de toename van de geluidbelasting op haar woning. Verzoeker heeft zich volgens reclamante 2 in dit verband ten onrechte



op het standpunt gesteld dat de nadelen aan de zuidzijde kunnen worden gecompenseerd met voordelen aan de noordzijde van het perceel. Daartoe voert zij aan dat nog onbekend is wat er in de plaats zal komen van de huidige weg aan de noordzijde van haar perceel. Reclamante 2 heeft een eigen taxatie laten verrichten door Van Hoven en Oomen, waarin wel een waardevermindering van het overblijvende is meegenomen. Zij betoogt verder dat de onteigening voor haar zeer ingrijpend is, gezien de gevolgen voor haar woon- en leefklimaat, haar leeftijd en emotionele betrokkenheid. Om die reden heeft zij verzoeker verzocht om het geheel aan te kopen, maar verzoeker is hierop niet ingegaan. Aldus doen volgens reclamante 2 de gedane biedingen geen recht aan de haar belangen en de feitelijke situatie.

Ad 3.1

In de eerste plaats verwijzen Wij naar hetgeen Wij onder ad 2.1 in het algemeen hebben overwogen over het minnelijk overleg.

In het bijzonder overwegen Wij dat verzoeker vanaf begin 2016 met reclamante 2 overleg heeft gevoerd over de verwerving van een deel van haar gronden ten behoeve van de realisatie van de reconstructie van de N282. Er zijn verschillende overleggen geweest tussen de adviseur van reclamante 2, haar zoon en een grondverwerver namens verzoeker. Bij brief van 15 januari 2018 heeft verzoeker een schriftelijk aanbod gedaan aan reclamante 2 voor de benodigde gronden. Hierop is van reclamante 2 geen reactie ontvangen. Bij brief van 16 februari 2018 heeft verzoeker dit bod herhaald en gevraagd om een reactie. Daarna heeft een overleg plaatsgevonden tussen de adviseur van reclamante 2 en een grondverwerver namens verzoeker. Bij brief van 11 juli 2018 heeft verzoeker nogmaals een aanbod gedaan aan reclamante 2 voor het verwerven van de benodigde gronden. Daarbij is tevens vermeld dat de onteigeningsprocedure zal worden opgestart, lopende de minnelijke onderhandelingen. Bij brief van 25 juli 2018 heeft de adviseur van reclamante 2 hierop gereageerd. Hij heeft aangegeven dat het aanbod onvoldoende is en heeft aankoop van het geheel gesuggereerd.

Wij concluderen gelet op het vorenstaande dat verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit van 31 augustus 2018 voldoende pogingen heeft ondernomen om de gronden van reclamante 2 langs minnelijke weg te verwerven. Wij zien geen aanleiding voor het oordeel dat er geen serieus minnelijk overleg met reclamante 2 is gevoerd en er daarom geen noodzaak is voor onteigening.

Wij overwegen voorts dat uit de stukken blijkt dat het minnelijk overleg ook na het verzoekbesluit is voortgezet. Er heeft verschillende malen overleg plaatsgevonden tussen de adviseur van reclamante 2 en verzoeker. Ook heeft verzoeker bij brief van 20 maart 2019 nog een aangepast aanbod uitgebracht voor de benodigde gronden. Dat de waardevermindering van het overblijvende ten onrechte geen onderdeel zou uitmaken van dit aanbod, zoals reclamante 2 betoogt, staat Ons in het kader van deze administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. Hetzelfde geldt voor hetgeen zij aanvoert over de in haar opdracht uitgevoerde taxatie door Van Hoven en Oomen. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Over het verzoek van reclamante 2 om het geheel aan te kopen, overwegen Wij dat in de onderhavige administratieve onteigeningsprocedure alleen die gronden ter onteigening kunnen worden aangewezen die noodzakelijk zijn voor de realisering van het werk. Ingevolge artikel 38 van de onteigeningswet hebben eigenaren in bepaalde omstandigheden de mogelijkheid om gehele overname te vorderen van onroerende zaken waarvan slechts een gedeelte wordt onteigend. Deze mogelijkheid komt echter pas in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde. Voordien kan aankoop van overige gedeelten dan wel gehele aankoop van de betrokken onroerende zaken in het minnelijk overleg tussen de verzoeker en belanghebbenden betrokken worden. De verzoeker kan echter niet verplicht worden om tot gehele aankoop over te gaan. Verzoeker heeft zich gedurende het minnelijk overleg met reclamante 2 op het standpunt gesteld dat zij geen noodzaak ziet tot aankoop van het geheel en dat zij daartoe ook niet verplicht is. In haar meest recente brief aan reclamante 2 van 13 mei 2019 heeft verzoeker wel aangegeven dat zij serieus wil overwegen om het gehele object toch aan te kopen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Verzoeker heeft reclamante 2 in de gelegenheid gesteld om kenbaar te maken voor welk bedrag en onder welke voorwaarden zij hiertoe bereid is, indien aankoop van het geheel haar voorkeur heeft. Tijdens de hoorzitting heeft de adviseur van reclamante 2 aangegeven dat op de brief van 13 mei 2019 nog geen inhoudelijke reactie is gegeven. Het voornemen is om dit nog wel te doen, ondanks dat reclamante 2 het niet geheel eens is met de uitgangspunten van verzoeker.

Gelet op het vorenstaande overwegen Wij dat het voortgezet minnelijk overleg nog niet tot overeenstemming heeft 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.



Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 2 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 provincie Noord-Brabant 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 provinciale staten van de provincie Noord-Brabant 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 26 november 2019, nr. RWS-2019-40009, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van provinciale staten van de provincie Noord-Brabant van 31 augustus 2018, kenmerk 4406308;

gelezen de voordracht van gedeputeerde staten van de provincie Noord-Brabant van 23 oktober 2018, kenmerk C2234039/4426735;

gelezen de voordracht van 23 oktober 2018 en de e-mail van 13 mei 2019 van gedeputeerde staten van Noord-Brabant;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 18 december 2019, no. W04.19.0383/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Milieu en Wonen van 14 januari 2020, nr. RWS-2020/485, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan N282 van de gemeente Gilze en Rijen ten name van de provincie Noord-Brabant ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, 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 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, vóórdat 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 voor Milieu en Wonen 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, 20 januari 2020

Willem-Alexander

*De Minister voor Milieu en Wonen,
S. van Veldhoven-Van der Meer*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: 'N282' in de gemeente Gilze en Rijen
VERZOEKENDE INSTANTIE: Provincie Noord-Brabant

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen			Ten name van
		Omschrijving	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	
13	Geheel	terrein (natuur)	8.005	H 2125	A.A.A. Valk Holding B.V., Hulten.
14	7.419	parkeren	9.352	H 2124	A.A.A. Valk Holding B.V., Hulten; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Waterschap Brabantse Delta, Breda.
15	2.430	terrein (teelt – kweek)	3.960	H 2268	Adriana Petronella Maria Vermulst, Hulten; Zakelijk recht als bedoeld in art. 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Waterschap Brabantse Delta, Breda.
16	Geheel	terrein (teelt – kweek)	4.830	H 2267	Adriana Petronella Maria Vermulst, Hulten.
72	1.780	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)	80.620	N 760	1/3 eigendom: Van Der Weegen Grondbank Bv, Tilburg; 1/3 eigendom: BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam, zetel: Hoevelaken; 1/3 eigendom: Remmers Projectontwikkeling B.V., Tilburg.
73	1.051	Terrein (nieuwbouw bedrijvigheid)	37.730	N 46	1/3 eigendom: Van Der Weegen Grondbank Bv, Tilburg 1/3 eigendom: BPD Ontwikkeling B.V., Amsterdam, zetel: Hoevelaken 1/3 eigendom: Remmers Projectontwikkeling B.V., Tilburg