



Besluit van 12 april 2023, nr. 2023000947 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Roosendaal krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De Bulkenaar Roosendaal)

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 Roosendaal (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 10 februari 2022, nummer 478050/2022-02, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan De Bulkenaar Roosendaal. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Bulkenaar.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal hebben bij brief van 5 mei 2022, kenmerk 188764, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Namens burgemeester en wethouders van Roosendaal zijn de onteigeningsstukken bij brief van 5 augustus 2022, kenmerk Z30433555/B01/epe aangevuld. Daarbij hebben burgemeester en wethouders Ons tevens op de hoogte gesteld van de minnelijke eigendomsverkrijging van de onroerende zaken met de grondplannummers 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 28, 51, 54, 55, 56, 83, 84 en 85. 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.

Bij brief van 21 maart 2023, kenmerk Z30433555/B02/epe, is de lijst van te onteigenen onroerende zaken namens burgemeester en wethouders van Roosendaal gewijzigd. Bij deze brief hebben burgemeester en wethouders Ons in kennis gesteld van de minnelijke eigendomsverkrijging van de onroerende zaken met de grondplannummers 14, 19, 20, 23, 24, 25, 26, 33, 37, 41, 42, 44, 46, 50, 53, 57, 59, 88 en 89. Echter, in verband met mogelijke daarop rustende verborgen rechten wensen burgemeester en wethouders van Roosendaal deze onroerende zaken in de lijst van te onteigenen onroerende zaken te handhaven. In de bij dit besluit behorende lijst is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan De Bulkenaar, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 10 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Roosendaal.

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 Groen-Landschapspark, Maatschappelijk, Verkeer en Water en de dubbelbestemmingen Leiding, Waarde-Archeologie – 1 en Waarde-Archeologie – 2 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 donderdag 15 september 2022 tot en met woensdag 26 oktober 2022 in de gemeente Roosendaal en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen. Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Roosendaal van het ontwerp Koninklijk Besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 14 september 2022 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.



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 Bravis ziekenhuis in de gemeente Roosendaal is verdeeld over twee locaties die op een afstand van 15 kilometer van elkaar liggen. Dit levert nadelen op voor de verdeling van patiënten. De gebouwen zijn bovendien in 1968 gebouwd en door tussentijdse renovaties nog 10 tot 15 jaar inzetbaar. Mogelijkheden tot uitbreiding en vernieuwing zijn er op de huidige locaties niet. De gemeente Roosendaal en ziekenhuis Bravis willen daarom gezamenlijk komen tot de bouw van een nieuw ziekenhuis op één locatie. Het bestemmingsplan maakt de bouw van dit ziekenhuis mogelijk in het gebied De Bulkenaar, ten zuidwesten van de stad Roosendaal.

Het bestemmingsplan voorziet verder in de aanleg van een landschapspark, gelegen tussen het nieuwe ziekenhuis en het bestaande woongebied van Roosendaal. Het park zorgt voor de landschappelijke inpassing van het ziekenhuis en krijgt een belangrijke functie voor de zorg. Tot slot voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg, aangeduid als de westelijke ontsluitingsweg. De weg verbindt het nieuwe ziekenhuis met de afslag 25 van de rijksweg A58.

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 en andere documenten behorende bij het onteigeningsplan.

De gemeente Roosendaal heeft de grondexploitatie opgenomen in het Exploitatieplan De Bulkenaar en voor de realisatie van de werken kredieten beschikbaar gesteld.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Roosendaal 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 binnen afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Roosendaal 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 aanbesteding van de werkzaamheden voorzien is voor het eerste en tweede kwartaal van 2023. De aanleg van de westelijke ontsluitingsweg start zo mogelijk in 2024, indien de daarvoor benodigde gronden beschikbaar zijn. De westelijke ontsluitingsweg dient als eerste te worden aangelegd, omdat de weg eerst als bouwweg zal functioneren voor de bouw van het ziekenhuis. De planning is verder dat de in 2026 gestart kan worden met de realisatie van het ziekenhuis, waarbij gerekend wordt met een bouwtijd van twee jaar. De start van de aanleg van het landschapspark is voorzien voor 2024, het park zal ook in dat jaar gereed zijn. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door:

1. C.J.G. van Oers, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 21 en 22, verder te noemen: reclamant 1;
2. P.M.J.M. van Overveld, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 60 tot en met 65, verder te noemen: reclamant 2;
3. F.C.M. van der Pluijm, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 66 tot en met 77, verder te noemen: reclamant 3;
4. R.P. Aerts en R.J.A. Hendriks, rechthebbenden met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 78, verder te noemen: reclamanten 4;



5. A.J.F. Nijhuis, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 79 en 80, verder te noemen: reclamant 5;
6. P.J.C.M. Cornel, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 81 en 82, verder te noemen: reclamant 6;
7. G.J. Bentema, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 27, verder te noemen: reclamant 7;
8. A. Meijlis, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaken met de grondplannummers 29 en 30, verder te noemen: reclamant 8 en
9. C.F. van Hout, rechthebbende met betrekking tot de onroerende zaak met grondplannummer 58, verder te noemen: reclamant 9.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 16 november 2022 te Roosendaal gehouden hoorzitting. Reclamanten 1 tot en met 6 hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

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

De zienswijze van reclamanten 1 tot en met 6

1.1

De reclamanten 1 tot en met 6 hebben als gelijkkluidende zienswijze naar voren gebracht dat de projectietekening in het onteigeningsdossier niet voldoet aan de eisen die artikel 79, aanhef en onder 7°, van de onteigeningswet daaraan stelt. Genoemd onderdeel bepaalt dat de projectietekening op de grondtekening moet zijn geprojecteerd. Dat is niet het geval, er is kennelijk een aparte projectietekening gemaakt die veel minder gedetailleerd is.

Ad 1.1

Artikel 79, onder 7°, van de onteigeningswet bepaalt dat een verzoek tot onteigening vergezeld dient te gaan van de kaart of kaarten behorend bij het bestemmingsplan ter uitvoering waarvan onteigend wordt, met daarop geprojecteerd de grondplantekening. Tijdens de hoorzitting is gebleken dat verzoeker dit voorschrift in zoverre niet strikt heeft nageleefd, dat hij de grondtekening niet letterlijk op de verbeelding heeft geprojecteerd, maar een aparte tekening heeft vervaardigd waarin verbeelding en grondtekening zijn gecombineerd. Namens reclamanten is tijdens de hoorzitting toegelicht dat hij met zijn zienswijze dat de projectietekening minder gedetailleerd is, voornamelijk doelt op de lijnen die de bestaande situatie buiten het plangebied weergeven. Deze lijnen zijn wel in de verbeelding zichtbaar, maar niet in de projectietekening. Daarnaast is namens reclamant gesteld dat in de verbeelding ook binnen het plangebied bepaalde lijnen van de bestaande situatie zichtbaar zijn, die eveneens in de projectietekening ontbreken. Namens verzoeker is in de hoorzitting opgemerkt dat dit laatste vooral te maken heeft met het feit dat in de projectietekening de grenzen van de te onteigenen percelen met (dikkeren) zwarte lijnen zijn aangegeven en de onteigeningsgrenzen met rode stippellijnen. Daardoor zijn de lijnen van de bestaande situatie in het plangebied (deels) weggefallen. Tijdens de hoorzitting geven reclamanten aan dat dit onderdeel van de zienswijze een formeel punt is, en dat de projectietekening niet per se onduidelijk is. Bij de ter inzage gelegde stukken waren onder meer gevoegd de grondplantekening en de verbeelding. Uit deze tekeningen en de projectietekening konden reclamant zonder meer opmaken welke bestemmingen op de in het onteigeningsplan begrepen gedeelten van hun percelen zijn geprojecteerd.

Wij merken op dat het niet strikt naleven van voornoemde bepaling uit de onteigeningswet door verzoeker Ons geen aanleiding geeft om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen. In dit verband wijzen Wij op het Koninklijk Besluit van 7 november 2011, nr. 11.002619, Stc. 14 december 2011, nr. 21209 (gemeente Utrecht), waar sprake was van het ontbreken van een projectietekening. Zoals in dat besluit overwogen, is het de bedoeling van de projectietekening om de grondeigenaren op eenvoudige wijze in staat te stellen na te gaan hoe bestemming(en) en te onteigenen percelen of gedeelten daarvan zich verhouden tot de mogelijkheid om een beroep op zelfrealisatie naar voren te brengen. Wij merken op dat hieraan in onderhavige zaak is voldaan. Reclamanten hebben, zoals uit het voorgaande blijkt, tijdens de hoorzitting opgemerkt dat de projectietekening niet onduidelijk is. Geconstateerd moet worden dat er geen wezenlijke verschillen zijn tussen de verbeelding enerzijds en de projectietekening anderzijds, zoals het aangeven van de bestemmingen op de te onteigenen gronden. Alleen de lay-out is iets anders. Geconstateerd moet worden dat in de projectietekening alle bestemmingsvlakken met onder meer de enkel- en dubbelbestemmingen op correcte wijze zijn weergegeven. Derhalve constateren Wij dat reclamanten niet in hun



belangen zijn geschaad en dat Wij aan de door reclamanten vermeende onjuiste toepassing van de onteigeningswet voorbij kunnen gaan.

1.2

De reclamanten 1 tot en met 6 hebben verder als gelijkluidende zienswijze naar voren gebracht dat niet duidelijk is wat er op hun gronden staat te gebeuren. De gronden liggen voor een groot gedeelte binnen de bestemming Maatschappelijk en reclamanten begrijpen dat het ziekenhuisgebouw met bijbehorende voorzieningen binnen deze bestemming zal worden gerealiseerd. Een definitief ontwerp van de invulling van de maatschappelijke bestemmingsvlakken maakt echter geen deel uit van het onteigeningsdossier. Wel zijn bij dat dossier drie globale schetsen gevoegd van een mogelijke invulling maar elke schets projecteert de gebouwen op een andere locatie en voorziet in een volstrekt andere indeling van de ruimte. Reclamanten menen dat uit de schetsen blijkt dat het ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen op een veel kleinere oppervlakte kan worden gerealiseerd. De kennelijke gedachte dat er een invulling moet worden verzonnen voor alle te onteigenen gronden is onjuist. Immers, het gaat erom dat moet worden bepaald welke grond voor een werk of project nodig is, waarmee alleen die grond vervolgens mag worden onteigend. Hier lijkt het tegenovergestelde het geval. Reclamanten menen dat aldus wordt gehandeld in strijd met het evenredigheidsbeginsel dat niet meer grond mag worden onteigend dan voor het werk strikt noodzakelijk is.

Voorts wijzen reclamanten erop dat de gronden met de bestemming Verkeer en de functieaanduiding parkeerterrein in de inrichtingstekeningen leeg zijn gelaten. Dit betreft onder meer een deel van de onroerende zaak van reclamant 1 met grondplannummer 21. Op dit gedeelte is niet de realisatie van een (ontsluitings)weg voorzien. Hoe deze gronden zullen worden ingericht blijkt niet uit de onteigeningsstukken. Wat er gaat gebeuren is onduidelijk, temeer nu de inrichtingstekeningen elders binnen het plangebied voorzien in parkeervoorzieningen en geen ontsluitingsroutes zijn ingetekend naar de gronden met de bestemming Verkeer.

Ad 1.2

Wij kunnen reclamanten niet volgen in hun betoog dat voor hen onvoldoende duidelijk is wat er precies op hun gronden met de bestemming Maatschappelijk te gebeuren staat. Zoals onder noodzaak en urgentie overwogen, heeft de verzoeker om onteigening bij het onteigeningsplan zowel het bestemmingsplan met de planregels, toelichting en verbeelding, alsook een zakelijke beschrijving en andere documenten overgelegd. De andere documenten betreffen onder meer een Concept inrichtingsschets (bestaande uit schets 1 tot en met 3), een Overzichtstekening ontsluitingsweg, het Voorlopig ontwerp (VO) Landschapspark de Bulkenaar en de Gebiedsvisie de Bulkenaar. Wij stellen vast dat deze stukken gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage gelegen.

Volgens reclamanten blijkt uit de door verzoeker overgelegde inrichtingsschetsen dat het ziekenhuis met de daarbij behorende voorzieningen binnen de bestemming Maatschappelijk op een veel kleinere oppervlakte kan worden gerealiseerd. Reclamanten gaan er echter aan voorbij dat binnen de bestemming Maatschappelijk meer mag worden gerealiseerd dan alleen het ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen, waar onder aan zorg gerelateerde voorzieningen en aan zorg gerelateerde detailhandel en restauratieve voorzieningen, een en ander volgens de maatvoeringen die in de regels bij het bestemmingsplan zijn opgenomen. Op grond van artikel 5.1 van de regels bij het bestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden tevens bestemd voor bijbehorende voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van algemeen nut zoals verkeers-, groen-, water, nuts- en daarmee vergelijkbare voorzieningen, waaronder voet- en fietspaden, ontsluitingspaden, parkeervoorzieningen, halteplaatsen voor bussen en taxi's, fietsenstallingen, straatmeubilairabri's, transformatorhuisjes, voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, speel-, spel- en sportvoorzieningen, bergbezinkbassins en retentievoorzieningen. Wij zijn van mening dat verzoeker door middel van de voornoemde inrichtingsschetsen voldoende inzichtelijk heeft gemaakt welke mogelijke wijzen van planuitvoering hij binnen het plandeel met de bestemming Maatschappelijk voorstaat en op welke wijze de hiervoor genoemde voorzieningen binnen die bestemming een plaats zouden kunnen krijgen. Uit de schetsen blijkt naar Ons oordeel genoegzaam dat de gronden van reclamanten nodig zijn om de bestemming Maatschappelijk te kunnen realiseren. Uit de schetsen blijkt niet dat, zoals reclamanten stelt, het ziekenhuis met bijbehorende voorzieningen op een veel kleinere oppervlakte kan worden gerealiseerd. Dat er nog sprake is van schetsen en dat nog niet exact vast staat of de gronden van reclamanten nu nodig zijn voor het ziekenhuis of voor bijvoorbeeld voorzieningen van algemeen nut doet daar niet aan af. Wij merken op dat er geen verplichting bestaat dat er ten tijde van de indiening van een verzoek om onteigening sprake moet zijn van een definitieve inrichtingsschets of -tekening. In het licht van het voorgaande zien Wij geen aanleiding om te oordelen dat in dit geval gehandeld wordt in strijd met het evenredigheidsbeginsel.

Naar aanleiding van de stelling van reclamanten dat gedeelten van hun onroerende zaken met de



bestemming Verkeer en functieaanduiding parkeerterrein in de door verzoeker overgelegde Overzichtstekening ontsluitingsweg (ontwerp 28 april 2021) leeg zijn gelaten merken Wij op dat dit alleen speelt bij reclamanten 1 (grondplannummers 21 en 22) en 2 (grondplannummers 60 en 61). Op de ter onteigening aan te wijzen gronden van de reclamanten 3 tot en met 6 rust ingevolge het bestemmingsplan niet de bestemming Verkeer of genoemde functieaanduiding, maar rusten volledig de bestemmingen Maatschappelijk en Groen – Landschapspark.

Voor reclamant 1 geldt dat in de overzichtstekening op de onroerende zaak met grondplannummer 21, voor zover althans gelegen binnen de bestemming Verkeer, een weg is ingetekend bestaande uit 2 keer 1 rijstrook met daarnaast een in twee richtingen te berijden fietspad met berm en watergang. De weg en het fietspad zijn doorgetekend in de naastgelegen en van reclamant 1 ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak met grondplannummer 22. Kort na de grens tussen de onroerende zaken 21 en 22 houden op de overzichtstekening de aanduiding van de weg en het fietspad echter op. De weg en het fietspad zijn verder ook niet doorgetekend in de aansluitende onroerende zaken van reclamant 2 met de grondplannummers 60 en 61, voor zover die binnen de bestemming Verkeer vallen. Wij zien hierin echter geen aanleiding om te constateren dat de noodzaak tot de onteigening van de onroerende zaken met de grondplannummers 22, 60 en 61 afwezig moet worden geacht. Daartoe merken Wij het volgende op.

Ingevolge artikel 6.1 van de regels bij het bestemmingsplan zijn de voor Verkeer aangewezen gronden bestemd voor onder meer wegen met ten hoogste 2 keer 1 doorgaande rijstrook, opstelstroken en busstroken daar niet onder begrepen, en voet- en fietspaden. Wij constateren dat het werk dat op het gedeelte van de onroerende zaak van reclamant 1 met het grondplannummer 21 en binnen de bestemming Verkeer wel in de genoemde overzichtstekening is ingetekend hierin past. Verzoeker heeft in de hoorzitting verklaard dat de ontsluitingsweg met het fietspad verder over de betreffende onroerende zaken van reclamant 1 en 2 door zal moeten lopen om de locatie van het ziekenhuis met alle bijkomende voorzieningen uiteindelijk te kunnen ontsluiten. Dit blijkt ook uit de zakelijke beschrijving die samen met de overige onteigeningsstukken voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen. Verzoeker geeft daarin aan dat het nieuwe ziekenhuis circa 9.800 motorvoertuigen per etmaal zal genereren en dat het verkeer vanaf de rijksweg 58 en aansluiting 25 Wouwse Plantage naar het nieuwe ziekenhuis zal rijden. Verder is in de zakelijke beschrijving aangegeven dat aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg een vrijliggend tweerichtingsfietspad komt te liggen. Dit fietspad loopt helemaal door tot aan het ziekenhuis. Wij menen dat aldus voldoende vaststaat dat op de door reclamanten 1 en 2 bedoelde gedeelten die in de Overzichtstekening ontsluitingsweg leeg zijn gelaten (dat wil zeggen: niet zijn ingetekend) de realisatie van een weg met een fietspad is voorzien. Daarmee staat de noodzaak tot de aanwijzing ter onteigening van die gedeelten naar Ons oordeel voldoende vast.

Gelet op het vorenstaande geven de boven weergegeven zienswijzen van reclamant 1 tot en met 6 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

Reclamant 2 heeft verder nog de volgende zienswijze naar voren gebracht.

2.1

Het bestemmingsplan De Bulkenaar is nog niet onherroepelijk. In zoverre is de start van de (administratieve fase van de) onteigeningsprocedure in ieder geval prematuur.

Ad 2.1

Vastgesteld moet worden dat de onteigeningswet geen uitdrukkelijke regeling kent ter bepaling van het moment waarop een verzoek tot aanwijzing ter onteigening kan worden gedaan. Op basis van bestendig Kroonbeleid is het evenwel rechtens toelaatbare praktijk dat de onteigeningsprocedure wordt gestart op basis van een vastgesteld bestemmings- of inpassingsplan. Vast staat dat het bestemmingsplan op de datum en het moment waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam was vastgesteld. In dit licht en in aanmerking nemend dat verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de realisering van het werk toegespitste planning, kan naar Ons oordeel niet worden gesteld dat het besluit prematuur genomen is. Wij merken verder op dat, zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk van kracht is, de planologische belangen van de te onteigenen partij worden beschermd. In dat verband hebben Wij aan dit besluit, zoals hierboven onder het kopje Planologische grondslag al is opgemerkt, voorwaarden verbonden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit. Overigens merken Wij op dat reclamant beroep heeft ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.



2.2

Reclamant is van oordeel dat verzoeker hem geen reëel bod heeft gedaan om de te onteigenen gronden op minnelijke wijze in eigendom te verkrijgen.

Ad 2.2

Reclamant geeft niet nader aan waarom hij van mening is dat verzoeker hem geen reëel bod heeft gedaan. Kennelijk is reclamant van mening dat verzoeker hem een hogere schadeloosstelling dient aan te bieden die in zijn ogen wel reëel is. Dit ziet echter op de hoogte van de schadeloosstelling, waarmee dit onderdeel van de zienswijze financieel van aard is. Wij merken Wij op dat de onteigening ingevolge 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, hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure echter 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.

Overigens merken Wij op dat uit de overgelegde stukken, waaronder het logboek van het met reclamant gevoerde overleg, blijkt dat verzoeker vanaf maart 2020 met reclamant in contact en overleg is over de aankoop van de gronden. Verzoeker heeft reclamant bij brieven van 24 september 2020, 8 december 2020, 8 maart 2021, 6 april 2021, 14 juni 2021 en 23 september 2021 aanbiedingen gedaan. Vanaf de eerste bieding van 24 september 2020 betrof dit deels bijgestelde en deels herhaalde biedingen gericht op de aankoop van de gronden van reclamant gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan. Bij de eerste bieding heeft verzoeker reclamant tevens een aanbod gedaan gericht op de aankoop van zijn gehele bedrijf. Reclamant heeft de biedingen van verzoeker afgewezen. Reclamant blijkt het met name niet eens te zijn met het feit dat verzoeker voor de berekening van de hoogte van de schadeloosstelling uitgaat van de complexwaarde. Gelet hierop kan worden geconstateerd dat reclamant het met name niet eens is met de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Zoals hiervoor opgemerkt, kunnen Wij echter in de onderhavige procedure niet treden in de vraag of de schadeloosstelling op de juiste wijze is berekend en of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn betrokken. Dit staat ter beoordeling van de onteigeningsrechter.

Gelet op het vorenstaande geven ook deze onderdelen van de zienswijze van reclamant 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamanten 7 tot en met 9

7.1

De reclamanten 7 tot en met 9 voeren aan dat bestemmingsplan De Bulkenaar nog niet onherroepelijk is. Het plan zal door de vele beroepen die tegen de vaststelling zijn ingediend waarschijnlijk vernietigd worden.

Ad 7.1

Dit onderdeel van de zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 2 zoals die onder 2.1 is weergegeven. Wij verwijzen dan ook naar hetgeen Wij hiervoor bij reclamant 2 onder ad 2.1 hebben overwogen.

7.2

De reclamanten 7 tot en met 9 voeren verder aan dat in de toelichting en andere documenten bij het bestemmingsplan niet, of in ieder geval onvoldoende wordt beschreven en onderbouwd welke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte er bestaat om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Zo heeft de raad van de gemeente Roosendaal niet aangetoond dat een dringende behoefte bestaat aan een ziekenhuis met 110.000 m² bruto vloeroppervlak en daaromheen 30 ha aan groenvoorziening met eventueel nadere zorgvoorzieningen. Daarnaast bestaat het plangebied in totaal uit 42 ha, waarvan slechts 12 ha nodig is voor de ontwikkeling van het Bravis ziekenhuis. Dit betekent dat het plangebied volgens het bestemmingsplan voor bijna 75% uit groenbestemming zal bestaan. Of hier behoefte aan bestaat wordt niet onderbouwd. Verder heeft verzoeker niet (voldoende) onderzocht of minder vergaande maatregelen en/of alternatieven mogelijk zijn. Gelet op dit alles heeft verzoeker de



noodzaak tot onteigening onvoldoende onderbouwd.

Ad 7.2

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamanten 7 tot en met 9 is in hoofdzaak planologisch van aard. De planologische aspecten van het te maken werk 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. De reclamanten 7 tot en met 9 hebben van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

7.3

De reclamanten 7 tot en met 9 brengen verder naar voren dat zij vanaf het begin bereid zijn geweest om te praten over minnelijke verwerving. Hiervoor is echter vereist dat een redelijke schadeloosstelling wordt geboden. De namens verzoeker gedane aanbiedingen zijn in de ogen van reclamanten echter evident te laag geweest. Verzoeker heeft zijn biedingen verhoogd, maar ook hiermee kunnen reclamanten niet instemmen, mede gezien de stijgende grondprijzen over de laatste jaren. Daarnaast moet ook het ontwikkel- en winstpotentieel worden meegenomen, hetgeen nu niet is gebeurd. Reclamanten merken hierbij op dat het grondprijzenonderzoek ondanks herhaalde verzoeken van de grondeigenaren niet door verzoeker openbaar is gemaakt. Het gevolg is dat het voor de grondeigenaren onduidelijk en evenmin verifieerbaar is hoe de aangeboden vierkante meterprijs tot stand is gekomen. Verzoeker heeft daarmee nooit serieus en poging gedaan om de grond minnelijk te verwerven.

Ad 7.3

Het gestelde ziet op het minnelijk overleg en op de hoogte en samenstelling van de geboden schadeloosstelling.

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.

Met betrekking tot de hoogte, samenstelling en de wijze van berekening van de schadeloosstelling wijzen Wij op hetgeen Wij in het algemeen hierover en over de artikelen 40 en 41 van de onteigeningswet hebben overwogen bij de zienswijze van reclamant 2 onder ad 2.2.

In het bijzonder overwegen Wij ten aanzien van het met reclamanten 7 tot en met 9 gevoerde minnelijk overleg het volgende op.

Reclamant 7

Uit de overgelegde stukken, waaronder het logboek van het gevoerde overleg, blijkt dat verzoeker vanaf maart 2020 met reclamant 7 en zijn adviseur(s) in contact en overleg is over de verwerving van de benodigde grond. Verzoeker doet reclamant bij brief van 28 september 2020 een eerste aanbod, waarop reclamant per e-mail van 4 oktober 2020 reageert. Reclamant laat weten dat hij niet ingaat op het aanbod. De namens verzoeker optredende grondverwerfer (hierna: verwerfer) stuurt reclamant op 6 oktober 2020 een e-mail met nadere toelichting op het aanbod. Bij brief van 20 januari 2021 herhaalt verzoeker zijn aanbod.

De advocaat van reclamant dient bij brief van 12 maart 2021 een inspraakreactie in op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat reclamant het niet eens is met het aanbod van



verzoeker. Verzoeker doet reclamant bij brief van 6 april 2021 een bijgesteld aanbod, gebaseerd op een verhoogde grondprijs per vierkante meter. Omdat een inhoudelijke reactie van reclamant uitblijft, herhaalt verzoeker zijn aanbod bij brief van 10 juni 2021.

Op 13 en 20 augustus 2021 voeren partijen vervolgens overleg, waarbij reclamant samen met enkele andere eigenaren in het gebied de wens uit tot het zelf realiseren van een woon-zorgcomplex binnen de bestemming Maatschappelijk. De verwerver deelt de adviseur van reclamant bij e-mail van 14 september 2021 mee dat verzoeker niet met dit voorstel kan instemmen. Verzoeker wenst enige vorm van wonen binnen genoemde bestemming niet toe te staan en mogelijk te maken. Bij brief van 28 september 2021 herhaalt verzoeker opnieuw zijn aanbod van 6 april 2021 aan reclamant. De adviseur van reclamant deelt de verwerver bij e-mail van 30 september 2021 onder meer mee dat hij van mening is dat verzoeker bij de berekening van de hoogte van de schadeloosstelling ten onrechte uitgaat van de complexbenadering. Dit uitgangspunt maakt alle overleg naar de mening van reclamant kansloos en het leidt er per definitie toe dat alle gedane biedingen op geen enkele wijze recht doen aan de werkelijke waarde van de grond.

Op 5 november 2021 voeren partijen wederom overleg. De adviseurs van reclamant merken op dat verzoeker voor de berekening van de schadeloosstelling ten onrechte uitgaat van de complexbenadering. Naar de mening van de adviseurs moet het deel van het plangebied met de bestemming Maatschappelijk als een apart complex worden gezien waardoor de prijs per vierkante meter aanzienlijk hoger uitkomt dan de prijs waar verzoeker vanuit gaat. Reclamant wijst het aanbod van verzoeker dan ook af.

Bij brief van 29 november 2021 laat de verwerver reclamant weten dat de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van het verzoekbesluit tot onteigening is verschoven naar 27 januari 2022. De verwerver herhaalt hierbij nogmaals het aanbod zoals gedaan in de brief van 6 april 2021.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat verzoeker voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamant 7 tot overeenstemming te komen. In ieder geval was het op het moment waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam, namelijk op 10 februari 2022, voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij nemen daarbij in aanmerking dat partijen, zoals ook uit de zienswijze blijkt, in aanzienlijke mate van mening verschillen over de prijs die per vierkante meter voor de grond zou moeten worden betaald en het daarmee derhalve niet eens zijn over de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Verder verschillen partijen inhoudelijk van mening over de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Zoals Wij eerder in reactie op de zienswijze van reclamant 2 onder ad 2.2 hebben opgemerkt staat de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling Ons in de onderhavige procedure echter niet ter beoordeling. Dat partijen het niet eens zijn over de wijze van berekening van de schadeloosstelling maakt verder nog niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamant dat verzoeker zijn onderzoek naar de grondprijzen ondanks herhaalde verzoeken niet openbaar heeft gemaakt, merken Wij op dat een taxatie een hulpmiddel is voor het bepalen van de hoogte van de schadeloosstelling. De onteigeningswet kent geen verplichting tot het (doen) opmaken van taxatierapporten of het toezenden daarvan aan belanghebbenden.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen na de indiening van het verzoek is voortgezet. Op 29 maart 2022 voeren partijen overleg, waarna een van de adviseurs van reclamant de verwerver bij e-mail van 5 mei 2022 laat weten dat reclamant, samen met andere grondeigenaren, het bod van verzoeker niet accepteert. Betrokkenen blijven erbij blijft dat de gronden een hogere waarde vertegenwoordigen. Omdat men een minnelijke oplossing prefereert en betrokkenen naar aanleiding van de bieding van verzoeker van 6 april 2021 mogelijkheden zien om tot een oplossing te komen, zijn zij, onder de voorwaarde dat verzoeker bereid is zijn bod te verhogen, wel bereid om verder in gesprek te gaan. Op 23 mei 2022 voert de verwerver hierover telefonisch overleg met de adviseur van reclamant. De verwerver deelt de adviseur mee dat verzoeker inmiddels in het gebied een groot aantal aankopen heeft gedaan en daarom bij zijn eerdere aanbod blijft. De verwerver bevestigt dit bij brief van 5 juli 2022 aan reclamant. Bij e-mail van 14 juli 2022 laat de adviseur van reclamant de verwerver weten dat reclamant niet op het (herhaalde) aanbod zal ingaan. Gelet hierop heeft ook het voortgezet overleg tussen verzoeker en reclamant nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken dat het minnelijk overleg niettemin zal moeten worden voortgezet. 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.



Reclamant 8

Uit de overgelegde stukken, waaronder het logboek van het gevoerde overleg, blijkt dat verzoeker vanaf maart 2020 met reclamant 8 en zijn adviseur(s) in contact en overleg is over de verwerving van de benodigde gronden. Verzoeker doet reclamant bij brief van 28 september 2020 een eerste aanbod. In verband met verhuizing stuurt de namens verzoeker optredende grondverwerver (hierna: verwerver) reclamant op 4 december 2020 nogmaals de brief toe. Bij brief van 20 januari 2021 herhaalt verzoeker zijn aanbod.

Bij e-mail van 11 maart 2021 laat de verwerver reclamant weten dat het nog niet mogelijk is gebleken om over het aanbod overleg te voeren. Verzoeker doet reclamant bij brief van 6 april 2021 vervolgens een bijgesteld aanbod, gebaseerd op een verhoogde grondprijs per vierkante meter. Omdat een reactie van reclamant uitblijft, herhaalt verzoeker zijn aanbod bij brief van 14 juni 2021.

Op 13 en 20 augustus 2021 voeren partijen vervolgens overleg, waarbij reclamant samen met enkele andere eigenaren in het gebied de wens uit tot het zelf realiseren van een woon-zorgcomplex binnen de bestemming Maatschappelijk. Bij e-mail van 10 september 2021 herinnert de adviseur van reclamant de verwerver aan diens toezegging om verzoeker over het beroep op zelfrealisatie te informeren en het standpunt van verzoeker hierover in de week van 23 augustus 2021 mede te delen. De verwerver deelt de adviseur bij e-mail van 13 september 2021 mee dat hij wat meer tijd nodig heeft gehad om het voorstel van reclamant en anderen aan verzoeker en aan het ziekenhuis Bravis voor te leggen, maar dat hij het standpunt van verzoeker voor 15 september 2021 zal toesturen. Bij brief van 13 september 2021 laat de adviseur van reclamant en enkele andere eigenaren in het gebied verzoeker en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roosendaal weten dat zij op korte termijn in gesprek wensen te gaan over zelfrealisatie. De verwerver deelt de adviseur van reclamant hierop bij e-mail van 14 september 2021 mee dat verzoeker niet met dit voorstel tot zelfrealisatie kan instemmen. Verzoeker wenst enige vorm van wonen binnen genoemde bestemming niet toe te staan en mogelijk te maken. De verwerver stuurt dit bericht op 16 september 2021 per e-mail door aan reclamant. Daarin merkt de verwerver tevens op dat er van reclamant nog geen enkele reactie is ontvangen op het aanbod en verzoekt de verwerver reclamant alsnog met klem om een reactie.

Verzoeker reageert bij brief van 23 september 2021 nader op het voorstel van reclamant en anderen om tot zelfrealisatie over te gaan. Tevens herhaalt verzoeker bij brief van 28 september 2021 zijn aanbod van 6 april 2021 aan reclamant. In vervolg hierop voeren partijen op 5 november 2021 verder overleg. De adviseurs van onder meer reclamant merken op dat verzoeker voor de berekening van de schadeloosstelling ten onrechte uitgaat van de complexbenadering. Naar de mening van de adviseurs moet het deel van het plangebied met de bestemming Maatschappelijk als een apart complex worden gezien waardoor de prijs per vierkante meter aanzienlijk hoger uitkomt dan de prijs waar verzoeker vanuit gaat. Reclamant wijst het aanbod van verzoeker dan ook af. Op 18 november 2021 volgt een overleg tussen vertegenwoordigers van verzoeker, de verwerver, een vertegenwoordiger van het ziekenhuis Bravis en de adviseurs van reclamant. Besproken wordt het beroep op zelfrealisatie dat door reclamant en anderen is gedaan. Bij brief van 25 november 2021 gericht aan de adviseurs van reclamant bevestigt verzoeker hetgeen in het laatstgenoemde overleg is besproken. Verzoeker merkt op dat het bestemmingsplan inmiddels al ver in procedure is en dat dit niet wordt aangepast.

Bij brief van 29 november 2021 laat de verwerver reclamant weten dat de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van het verzoekbesluit tot onteigening is verschoven naar 27 januari 2022. De verwerver herhaalt hierbij nogmaals het aanbod zoals gedaan in de brief van 6 april 2021. Bij e-mail van 30 november 2021 stuurt de verwerver reclamant nog een afschrift toe van de voornoemde brief van verzoeker van 25 november 2021.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat verzoeker voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. In ieder geval was het op het moment waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam, namelijk op 10 februari 2022, voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningprocedure. Wij nemen daarbij in aanmerking dat partijen, zoals uit de zienswijze en het geschetste verloop van het minnelijk overleg blijkt, van mening verschillen over de prijs die per vierkante meter voor de grond zou moeten worden betaald en het daarmee derhalve niet eens zijn over de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Met name uit de brief van verzoeker aan de adviseurs van reclamant van 25 november 2021, met daarin een verslag van hetgeen in het overleg van 18 november 2021 werd besproken, blijkt dat reclamant op een aanzienlijk hogere prijs per vierkante meter uitkomt dan waarvan verzoeker bij zijn op 6 april 2021 bijgestelde aanbod vanuit is gegaan. Verder verschillen partijen, zoals ook uit het voorgaande blijkt, inhoudelijk van mening over de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Zoals Wij eerder in reactie op de zienswijze van reclamant 2 onder ad 2.2 hebben opgemerkt staat de hoogte en de wijze van bereke-



ning van de schadeloosstelling. Ons in de onderhavige procedure echter niet ter beoordeling. Dat partijen het niet eens zijn over de wijze van berekening van de schadeloosstelling maakt verder nog niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamant dat verzoeker zijn onderzoek naar de grondprijzen ondanks herhaalde verzoeken niet openbaar heeft gemaakt, merken Wij op dat een taxatie een hulpmiddel is voor het bepalen van de hoogte van de schadeloosstelling. De onteigeningswet kent geen verplichting tot het (doen) opmaken van taxatierapporten of het toezenden daarvan aan belanghebbenden.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen na de indiening van het verzoek is voortgezet. Op 29 maart 2022 voeren partijen overleg, waarna een van de adviseurs van reclamant de verwerver bij e-mail van 5 mei 2022 laat weten dat reclamant, samen met andere grondeigenaren, het bod van verzoeker niet accepteert. Betrokkenen blijven erbij dat de gronden een hogere waarde vertegenwoordigen. Omdat men een minnelijke oplossing preferereert en betrokkenen naar aanleiding van de bieding van verzoeker van 6 april 2021 mogelijkheden zien om tot een oplossing te komen, zijn zij, onder de voorwaarde dat verzoeker bereid is zijn bod te verhogen, wel bereid om verder in gesprek te gaan. Op 23 mei 2022 voert de verwerver hierover telefonisch overleg met de adviseur van reclamant. De verwerver deelt de adviseur mee dat verzoeker inmiddels in het gebied een groot aantal aankopen heeft gedaan en daarom bij zijn eerdere aanbod blijft. De verwerver bevestigt dit bij brief van 7 juli 2022 aan reclamant. Bij e-mail van 14 juli 2022 laat de adviseur van reclamant de verwerver weten dat reclamant niet op het (herhaalde) aanbod zal ingaan. Gelet hierop heeft ook het voortgezet overleg tussen verzoeker en reclamant nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken dat het minnelijk overleg niettemin zal moeten worden voortgezet. 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.

Reclamant 9

Uit de overgelegde stukken, waaronder het logboek van het gevoerde overleg, blijkt dat verzoeker vanaf maart 2020 met reclamant 9 en zijn adviseur(s) in contact en overleg is over de verwerving van de benodigde grond. Verzoeker doet reclamant bij brief van 28 september 2020 een eerste aanbod, waarop reclamant per e-mail van 7 oktober 2020 reageert. Reclamant vindt het geboden bedrag per vierkante meter te laag en kan daar niet mee akkoord gaan. Tevens wenst hij het bestemmingsplan af te wachten. Bij e-mail van dezelfde datum licht de namens verzoeker optredende grondverwerver (hierna: verwerver) het aanbod nader toe.

Bij brief van 20 januari 2021 herhaalt verzoeker zijn aanbod, waarop reclamant bij e-mail van 14 februari 2021 aangeeft dat hij het aanbod te laag blijft vinden. De advocaat van reclamant dient bij brief van 12 maart 2021 een inspraakreactie in op het voorontwerp van het bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat reclamant zich niet kan vinden in het aanbod van verzoeker. De verwerver stuurt reclamant bij e-mail van 22 maart 2021 een reactie op diens afwijzende standpunt van 14 februari 2021.

Verzoeker doet reclamant vervolgens bij brief van 6 april 2021 een bijgesteld aanbod, gebaseerd op een verhoogde grondprijs per vierkante meter. Omdat een inhoudelijke reactie van reclamant uitblijft, herhaalt verzoeker zijn aanbod bij brief van 14 juni 2021.

Op 13 en 20 augustus 2021 voeren partijen vervolgens overleg, waarbij reclamant samen met enkele andere eigenaren in het gebied de wens uit tot het zelf realiseren van een woon-zorgcomplex binnen de bestemming Maatschappelijk. De verwerver deelt de adviseur van reclamant bij e-mail van 14 september 2021 mee dat verzoeker niet met dit voorstel kan instemmen. Verzoeker wenst enige vorm van wonen binnen genoemde bestemming niet toe te staan en mogelijk te maken. Bij brief van 28 september 2021 herhaalt verzoeker opnieuw zijn aanbod van 6 april 2021 aan reclamant. Bij e-mail van 29 september 2021 deelt reclamant de verwerver mee dat hij het aanbod onder de maat en beledigend vindt. Bij e-mail van 2 november 2021 reageert de verwerver met een nadere onderbouwing van het aanbod van verzoeker.

Bij brief van 29 november 2021 laat de verwerver reclamant weten dat de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van het verzoekbesluit tot onteigening is verschoven naar 27 januari 2022. De verwerver herhaalt hierbij nogmaals het aanbod zoals gedaan in de brief van 6 april 2021. Reclamant deelt de verwerver hierop bij e-mail van 30 november 2021 mee dat het aanbod niet acceptabel is.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat verzoeker voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen. In ieder geval was het op het moment waarop verzoeker zijn verzoekbesluit nam, namelijk op



10 februari 2022, voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij nemen daarbij in aanmerking dat partijen verschillen over de prijs die per vierkante meter voor de grond zou moeten worden betaald en het daarmee derhalve niet eens zijn over de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Met name uit de e-mail van reclamant van 14 februari 2021 blijkt dat hij op aanzienlijk hogere prijs per vierkante meter uitkomt dan waarvan verzoeker bij zijn op 6 april 2021 bijgestelde aanbod vanuit is uitgegaan. Reclamant heeft zijn prijs overigens in zijn e-mail van 14 februari 2021 en ook in andere berichten overigens niet heeft onderbouwd. Zoals Wij eerder in reactie op de zienswijze van reclamant 2 onder ad 2.2 hebben opgemerkt staat de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling Ons in de onderhavige procedure echter niet ter beoordeling. Dat partijen het niet eens zijn over de wijze van berekening van de schadeloosstelling maakt verder nog niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest.

Naar aanleiding van de opmerking van reclamant dat verzoeker zijn onderzoek naar de grondprijzen ondanks herhaalde verzoeken niet openbaar heeft gemaakt, merken Wij op dat een taxatie een hulpmiddel is voor het bepalen van de hoogte van de schadeloosstelling. De onteigeningswet kent geen verplichting tot het (doen) opmaken van taxatierapporten of het toezenden daarvan aan belanghebbenden.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen na de indiening van het verzoek is voortgezet. Op 16 maart 2022 informeert de verwerver reclamant over het verzoekbesluit van 10 februari 2022 en informeert hij reclamant over een brief van verzoeker waarbij het eerder gedane aanbod opnieuw zal worden herhaald. Reclamant reageert hierop bij e-mail van 16 maart 2022 met de mededeling dat hij een en ander gebakken lucht vindt en dat hij het aanbod blijft verwerpen.

Op 29 maart 2022 voert de verwerver overleg met de adviseurs van reclamant, waarna een van de adviseurs van reclamant de verwerver bij e-mail van 5 mei 2022 laat weten dat reclamant, samen met andere grondeigenaren, het bod van verzoeker niet accepteert. Betrokkenen blijven erbij dat de gronden een hogere waarde vertegenwoordigen. Omdat men een minnelijke oplossing prefereert en betrokkenen naar aanleiding van de bieding van verzoeker van 6 april 2021 mogelijkheden zien om tot een oplossing te komen, zijn zij, onder de voorwaarde dat verzoeker bereid is zijn bod te verhogen, wel bereid om verder in gesprek te gaan. Op 23 mei 2022 voert de verwerver hierover telefonisch overleg met de adviseur van reclamant. De verwerver deelt de adviseur mee dat verzoeker inmiddels in het gebied een groot aantal aankopen heeft gedaan en daarom bij zijn eerdere aanbod blijft. De verwerver bevestigt dit bij brief van 5 juli 2022 aan reclamant, die het aanbod bij e-mail van dezelfde datum afwijst. Bij e-mail van 14 juli 2022 laat de adviseur van reclamant de verwerver weten dat reclamant niet op het (herhaalde) aanbod zal ingaan. Gelet hierop heeft ook het voortgezet overleg tussen verzoeker en reclamant nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken dat het minnelijk overleg niettemin zal moeten worden voortgezet. 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 reclamanten 7 tot en met 9 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 Roosendaal de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Roosendaal 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 januari 2023, nr. RWS-2022/34906, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;



gelezen het besluit van de gemeenteraad van Roosendaal van 10 februari 2022, nummer 478050/2022-02;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Roosendaal van 15 mei 2022, kenmerk 188764;

gelezen de brief namens burgemeester en wethouders van Roosendaal van 5 augustus 2022, kenmerk Z30433555/B01/epe;

gelezen de brief namens burgemeester en wethouders van Roosendaal van 21 maart 2023, kenmerk Z30433555/B02/epe;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 22 maart 2023, no. W04.23.00003/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 3 april 2023, nr. RWS-2023/9243, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Bulkenaar van de gemeente Roosendaal ten name van gemeente Roosendaal ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekeningen die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Roosendaal en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage hebben 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 zaak en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaak in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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, 12 april 2023

Willem-Alexander

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge*



**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: DE BULKENAAR ROSENDAAL
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE ROSENDAAL**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
14	1.825	3.105	H 1484	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
15	18.662	19.030	H 2009	De heer Leonardus Antonius Maria de Jong, Wouwse Plantage.
16	geheel	781	Q 20	De heer Leonardus Antonius Maria de Jong, Wouwse Plantage.
17	geheel	43.650	Q 21	De heer Leonardus Antonius Maria de Jong, Wouwse Plantage.
18	geheel	16.130	Q 531	De heer Leonardus Antonius Maria de Jong, gehuwd met mevrouw Wilhelmina Virginie Maria Raaijmakers, Wouwse Plantage.
19	8.117	8.390	H 1491	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
20	4.465	4.490	H 1492	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
21	10.324	10.395	H 1493	De heer Cornelis Johannes Gerardus van Oers, Nispen.
22	geheel	21.910	H 1759	De heer Cornelis Johannes Gerardus van Oers, Nispen.
23	geheel	10.063	Q 26	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
24	geheel	29.571	Q 27	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
25	2.386	2.485	H 2347	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
26	geheel	611	H 2351	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
27	geheel	2.485	H 2343	De heer Geert Jan Bentema, Uithuizen.
29	geheel	1.999	H 2356	De heer Alfred Meijlis, gehuwd met mevrouw Irma Klasen, Schagen.
30	geheel	1.399	Q 592	De heer Alfred Meijlis, gehuwd met mevrouw Irma Klasen, Schagen.
31	geheel	1.217	H 2357	De heer Marc Leeuwenberg, gehuwd met mevrouw Josijn Maria Scheltema, Amersfoort.
32	geheel	793	H 2341	De heer Marc Leeuwenberg, gehuwd met mevrouw Josijn Maria Scheltema, Amersfoort.
33	geheel	1.224	H 2349	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
34	geheel	408	H 2352	De heer Andreas Johannes Gerardus Maria Leushuis.
35	geheel	993	H 2350	$\frac{3}{4}$ Eigendom: de heer Franciscus Hooijschuur, Hellevoetsluis; $\frac{1}{4}$ Eigendom: de heer Gerrit Hoekstra, 's-Hertogenbosch.
36	geheel	597	H 2355	$\frac{3}{4}$ Eigendom: de heer Franciscus Hooijschuur, Hellevoetsluis; $\frac{1}{4}$ Eigendom: de heer Gerrit Hoekstra, 's-Hertogenbosch.
37	geheel	750	Q 600	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
38	geheel	250	Q 601	De heer Geurt Kets, gehuwd met mevrouw Gezina Hinderika Maria Bronts, Biddinghuizen.
39	geheel	514	Q 577	De heer Geurt Kets, gehuwd met mevrouw Gezina Hinderika Maria Bronts, Biddinghuizen.
40	geheel	1.000	Q 576	De heer Geurt Kets, gehuwd met mevrouw Gezina Hinderika Maria Bronts, Biddinghuizen.
41	geheel	1.400	Q 579	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
42	geheel	501	Q 595	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
43	geheel	1.099	Q 568	Tinach Investments B.V., Weesp, zetel: Almere.
44	997	1.008	H 2344	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
45	geheel	356	H 2354	De heer Gerrit Hendriksen, Stroe.
46	geheel	499	Q 560	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.



Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen Ten name van
47	geheel	600	Q 594	De heer Jacobus Gerardus Franciscus Sibbing, Zoetermeer.
48	geheel	750	Q 590	De heer Antonius Joannes Norbertus Maria Vermeulen, gehuwd met mevrouw Francisca Jeannette Maria Theresia Hoppenbrouwers, Etten-Leur.
49	965	993	H 2353	Groza B.V., Haarlem.
50	geheel	1.199	Q 561	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
52	geheel	1.000	Q 548	De heer Eeuwit Meijer, Ouddorp ZH.
53	geheel	800	Q 551	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
57	geheel	1.200	Q 546	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
58	geheel	1.601	Q 544	De heer Cornelis Franciscus van Hout, gehuwd met mevrouw Catharina Ewarda Petronella Maria van Veldhoven, Reusel.
59	geheel	350	Q 543	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
60	geheel	27.215	H 1760	De heer Petrus Marinus Johannes Maria van Overveld, Roosendaal.
61	geheel	17.520	H 1443	De heer Petrus Marinus Johannes Maria van Overveld, Roosendaal.
62	geheel	5.630	H 509	De heer Petrus Marinus Johannes Maria van Overveld, Roosendaal.
63	geheel	5.540	H 508	De heer Petrus Marinus Johannes Maria van Overveld, Roosendaal.
64	geheel	10.250	H 510	De heer Petrus Marinus Johannes Maria van Overveld, Roosendaal.
65	geheel	5.370	H 511	De heer Petrus Marinus Johannes Maria van Overveld, Roosendaal.
66	geheel	23.057	H 1951	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
67	geheel	4.700	H 522	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
68	geheel	7.440	H 521	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
69	geheel	3.750	H 2328	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
70	geheel	7.870	H 1900	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
71	geheel	2.830	H 523	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
72	16.030	16.250	H 2086	Eigendom belast met Opstalrecht Nutsvoorzieningen: de heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer; Opstalrecht Nutsvoorzieningen: gemeente Roosendaal, Roosendaal.
73	geheel	1.333	H 1952	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
74	geheel	10.040	H 524	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
75	geheel	22.680	H 2083	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
76	geheel	8.990	H 2084	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
77	geheel	8.710	H 2085	De heer Franciscus Cornelis Maria van der Pluijm, gehuwd met mevrouw Johanna Henrica Christina Luijten, Raamsdonksveer.
78	geheel	3.963	H 2340	½ Eigendom: de heer Robert Peter Aerts, Horst; ½ Eigendom: de heer Robertus Johannes Andreas Hendriks, Horst.
79	geheel	1.049	H 2342	De heer Andreas Johannes Franciscus Nijhuis, gehuwd met mevrouw Johanna Hendrika Huisjes, Ambt Delden.



Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m²)	Kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen		
		Kadastrale grootte (m²)	Sectie en nr.	Ten name van
80	geheel	226	H 2334	De heer Andreas Johannes Franciscus Nijhuis, gehuwd met mevrouw Johanna Hendrika Huiskes, Ambt Delden.
81	geheel	1.604	H 2333	De heer Petrus Johannes Cornelius Maria Cornel, gehuwd met mevrouw Catharina Maria Elisabeth Oomen, Breda.
82	geheel	140	H 2339	De heer Petrus Johannes Cornelius Maria Cornel, gehuwd met mevrouw Catharina Maria Elisabeth Oomen, Breda.
86	geheel	4.213	H 2338	De heer Adriaan de Bruijne, Zuid-Beijerland.
87	geheel	2.015	H 2336	De heer Jacobus Leonardus Wijnands, gehuwd met mevrouw Willy Anna van Hensbergen, Noordwijk ZH.
88	geheel	1.477	H 2335	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
89	geheel	18	Q 375	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
