



## **Besluit van 8 april 2024, nr. 2024000867 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Leudal krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden).**

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

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

### *Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening*

De gemeenteraad van Leudal (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 4 juli 2023, kenmerk agendapunt 15, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden.

Burgemeester en wethouders van Leudal hebben bij brief van 1 september 2023, kenmerk 5068327, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Leudal hebben bij e-mails van 9 en 10 oktober 2023 de onteigeningsstukken aangevuld.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 13 maart 2018 vastgesteld door de gemeenteraad en is vanaf 7 mei 2018 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de bestemming Ontgrondingsgebied en de dubbelbestemming Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed toegekend.

### *Overgangsrecht*

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de onteigeningswet grotendeels komen te vervallen. Op grond van artikel 4.4 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijft echter het oude recht (de onteigeningswet) van toepassing op dit onteigeningsverzoek, aangezien dit verzoek vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet bij Ons is ingediend.

### *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 10 november 2023 tot en met 21 december 2023 in de gemeente Leudal en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Leudal van het ontwerp Koninklijk Besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 9 november 2023 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*

Op grond van de Beleidslijn Grote Rivieren uit 2006 dienen overheden gebieden te beschermen tegen



overstromingen door hoogwater, de veiligheid van bewoners te waarborgen en tegelijkertijd zorg te dragen voor het behoud en/of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in deze gebieden. Dit beleid is uitgewerkt in het Nationaal Waterplan 2016–2021 dat maatregelen bevat om Nederland voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden.

Het bovenstaande geldt ook voor het gebied langs de Maas tussen Roermond en Venlo. Er is hiervoor in het deelgebied Neer-Buggenum (ten zuiden van de kern Hanssum) een hoogwatergeul aangelegd. Die zorgt in tijden van hoogwater voor de afvoer van water. Ook vindt in dit gebied al vanaf 1997 grondstoffenwinning plaats.

Vanwege de hoogwaterbeschermingsopgave heeft verzoeker het plan opgevat om dit gebied integraal te transformeren. Door aanleg van een tweede hoogwatergeul ontstaat extra ruimte in tijden van hoogwater voor (het water van) de rivier de Maas. Tevens zal hierdoor meer grondstoffenwinning mogelijk worden. Daarmee komt er ook ruimte vrij voor ontwikkeling van natuur en recreatie.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van de tweede hoogwatergeul, maakt grondstoffenwinning mogelijk en voorziet in de realisering van natuur en recreatieve fiets- en wandelroutes. Eerst wordt het gebied beschikbaar gesteld voor grondstoffenwinning en daarna voor de aanleg van natuur en recreatie. Het huidige agrarisch gebruik past niet binnen de bestemmingen die de te onteigenen gronden volgens het bestemmingsplan hebben.

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.

De financiering van het werk is gewaarborgd via een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Leudal en een private partij. Die private partij ontwikkelt het hele gebied voor zijn rekening en risico. Het project is daarmee financieel uitvoerbaar.

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

De verzoeker heeft met de eigenaar overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Leudal 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 ontwikkelaar inmiddels met de uitvoering van het bestemmingsplan is gestart op de gronden die niet onder dit onteigeningsverzoek vallen. Zodra deze onteigeningsprocedure gereed is en de eigendom is overgegaan, zal de ontwikkelaar de te onteigenen gronden ook bij de werkzaamheden betrekken. 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 de heer F.J.J. Metsemakers, eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummers 1 tot en met 4, verder te noemen: reclamant.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 10 januari 2024 te Heythuysen gehouden hoorzitting. Reclamant heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen*

Wij hebben hetgeen reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.



## De zienswijze van reclamant

### 1.1

Reclamant stelt dat niet verzoeker maar de provincie Limburg de meest gerede partij is om dit onteigeningsverzoek in te dienen. Daarvoor brengt reclamant ten eerste naar voren dat de onteigening niet in het publiek belang is maar slechts in belang van een private partij, Kuypers Kessel BV (hierna: Kuypers). Kuypers realiseert de werken op de te onteigenen gronden, is zelf verantwoordelijk voor de planvorming en heeft het minnelijk overleg gevoerd (totdat verzoeker dit overnam). De ontwikkeling is geheel voor rekening en risico van Kuypers. Verzoeker erkent dit ook.

Subsidiar is reclamant van mening dat de onteigening geen gemeentelijke belangen maar bovenregionale belangen dient, te weten de bescherming tegen hoogwater, een rode ontwikkeling (verblijfsrecreatie) en bouwgrondstoffenwinning. De gemeente heeft hier geen belang bij en deze werken vallen ook niet binnen het gemeentelijk belang.

Ten derde zou op grond van een overeenkomst tussen de verzoeker en Kuypers de provincie Limburg het onteigeningsverzoek indienen. Maar omdat het ging om onteigening op basis van een bestemmingsplan lag het volgens provincie en verzoeker in de rede dat laatstgenoemde het verzoek zou indienen. Aan deze wijziging ligt volgens reclamant ten onrechte geen besluit van Provinciale Staten of verzoeker ten grondslag.

#### Ad 1.1

Wij delen niet het standpunt van reclamant dat de voorgenomen onteigening geen publiek belang dient. De te onteigenen onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid van grondstoffenwinning en in de aanleg van natuur, recreatie en een hoogwatergeul. De hieraan verbonden bestemming en dubbelbestemming dienen primair het publiek belang, namelijk de ontwikkeling van deze locatie. De noodzaak van de uitvoering van het bestemmingsplan is in het kader van de bestemmingsplanprocedure al bepaald en vastgesteld. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk, waarmee ook het publiek belang van de onteigening ter uitvoering van dat plan een gegeven is. In essentie is de stelling dat er geen publiek belang wordt gediend planologisch van aard. Planologische aspecten kunnen in het kader van de deze administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig aan de orde komen, maar konden in de bestemmingsplanprocedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening worden beoordeeld.

Dat verzoeker na onteigening de onroerende zaken aan een private partij als Kuypers overdraagt en dat die partij alle risico's draagt en verantwoordelijk is voor de uitvoering van het bestemmingsplan, betekent niet dat er geen publiek belang wordt gediend. Kuypers moet immers ook het bestemmingsplan uitvoeren zoals verzoeker dit wenst en daarmee dient Kuypers het publieke belang.

Evenmin kunnen wij reclamant volgen in zijn stelling dat niet verzoeker maar de provincie Limburg de meest gerede partij zou zijn om dit onteigeningsverzoek in te dienen. Wij overwegen dat het bestemmingsplan gemeentelijke belangen dient. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeente en als planwetgever draagt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Daarnaast ligt het project geheel in en wordt uitgevoerd binnen de gemeente Leudal. Met de uitvoering van het bestemmingsplan worden naar Ons oordeel dan ook in ieder geval gemeentelijke belangen gediend. Het winnen van grondstoffen is in het belang van de economie in de gemeente. Van de natuur en recreatie kunnen bewoners van de gemeente gebruik maken. Ook de aanleg van een hoogwatergeul is mede ter bescherming van de bewoners en het grondgebied van de gemeente. Het nemen van beschermingsmaatregelen tegen hoogwater is zoals reclamant stelt, inderdaad ook een bovenregionaal belang, maar dat betekent niet dat er geen sprake is van (ook) een gemeentelijk belang.

Reclamant voert in dit verband ook aan dat er een overeenkomst is tussen Kuypers en verzoeker waarin is vastgelegd dat de provincie Limburg het verzoek tot onteigening zou indienen. Nu heeft toch de gemeente het verzoek ingediend, maar er ligt volgens reclamant geen formeel besluit aan ten grondslag waarin besloten is dat niet de provincie maar verzoeker deze taak op zich zou nemen. Wij constateren dat in artikel 10 van de overeenkomst Gebiedsontwikkeling Wijnaerden van 15 augustus 2017 is opgenomen dat als het Kuypers niet lukt de gronden tijdig te verwerven, Kuypers en verzoeker de provincie Limburg zullen verzoeken over te gaan tot onteigening. Verzoeker was dus inderdaad aanvankelijk voornemens om de provincie het verzoek tot onteigening te laten indienen. Uit onderzoek blijkt dat de gemeente meende dat omdat het om een ontgrondingsvergunning ging waarbij de provincie bevoegd gezag is, dat dat ook voor de onteigening gold. Deze overeenkomst is echter geen bindende afspraak tussen verzoeker en de provincie, aangezien de provincie niet als partij bij deze overeenkomst is betrokken. Een formeel besluit van de provincie waarin is bepaald dat verzoeker in



afwijking van deze overeenkomst het onteigeningsverzoek zou indienen is dan ook niet nodig. Wij constateren dat na overleg tussen de gemeente en de provincie over de onteigening door de provincie is aangegeven dat het aan verzoeker is om het besluit tot onteigening te nemen en bij Ons in te dienen. De provincie is tot dit oordeel gekomen omdat verzoeker het bestemmingsplan heeft vastgesteld en omdat het een gemeentelijk project betreft. Dat de provincie bevoegd gezag is ten aanzien van de ontgrondingsvergunning is daarbij niet relevant. Wij kunnen deze redenering volgen gelet op hetgeen wij hiervoor hebben overwogen en komen tot de conclusie dat verzoeker de meest gereede partij is om het verzoek tot onteigening in te dienen.

## 1.2

Volgens reclamant voldoet het onteigeningsverzoek niet aan de vereiste noodzaak en urgentie. Ten eerste is het niet zo dat als de grondwinning planologisch is geregeld dat dit daadwerkelijk zal worden uitgevoerd. Alleen als de overige ontwikkelingen worden gerealiseerd, is ook grondstoffenwinning op de te onteigenen gronden nodig. Maar er is geen concrete planning dat en wanneer met de overige ontwikkelingen wordt gestart. De winning lijkt daardoor een op zichzelf staande ontwikkeling. Dit betekent dat de noodzaak van de onteigening niet vaststaat en het is prematuur om aan te nemen dat het plan in zijn geheel doorgaat.

Het huidig gebruik voor akkerbouw wordt voortgezet en is daarom in overeenstemming met het nieuwe bestemmingsplan en de voorgestane wijze van planuitvoering. Dit betekent dat de gemeente onteigening inzet om Kuypers te bevoordelen ten opzichte van reclamant. Het toewijzen van het onteigeningsverzoek is daardoor prematuur. Ten overvloede merkt reclamant op dat de mogelijke grondstoffenwinning het probleem met de waterberging, zoals de gemeente beweert ter onderbouwing van het verzoek, niet oplost.

### Ad 1.2

Over het gestelde ontbreken van de noodzaak van het onteigeningsverzoek overwegen Wij als volgt. Wij verwijzen allereerst naar wat hiervoor is opgemerkt onder het kopje 'noodzaak en urgentie'. De noodzaak voor de uitvoering van het bestemmingsplan is volgens de overgelegde stukken, met name de zakelijke beschrijving en de toelichting op het bestemmingsplan, vooral gelegen in de samenhangende en integrale gebiedsontwikkeling van het gebied. De ontwikkeling betreft bescherming van het grondgebied van de gemeente tegen hoogwater met de aanleg van een hoogwatergeul. Ook worden grondstoffen gewonnen en wordt het gebied ingericht met natuur en recreatie. Uit de stukken en hetgeen op de hoorzitting is naar voren is gekomen is Ons gebleken dat er, anders dan reclamant stelt, wel een concrete planning is. Tevens is Ons gebleken dat de grondstoffenwinning geen op zichzelf staande ontwikkeling is, die los staat van de overige ontwikkelingen. De totale ontwikkeling vindt integraal plaats en is vastgelegd in de overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en Kuypers. De meeste werkzaamheden zijn elders in het plangebied al gestart of gereed. De winning op de percelen binnen dit onteigeningsplan loopt tot 2035, waarna dat deel van het gebied binnen twee jaar ook wordt ingericht als natuur- en recreatiegebied. Deze planning is ook vastgelegd in de overeenkomst tussen Kuypers en verzoeker waardoor partijen zich dus daaraan moeten houden. In de zakelijke beschrijving is deze planning nogmaals opgenomen. De tijdige uitvoering is daarmee naar Ons oordeel voldoende gegarandeerd. Om het bestemmingsplan geheel te kunnen uitvoeren en aan de contractuele verplichting jegens Kuypers te kunnen voldoen, dient verzoeker over de gronden van reclamant te kunnen beschikken. Omdat geen minnelijke overeenstemming is bereikt, is onteigening noodzakelijk. In hetgeen reclamant in zijn zienswijze hierover naar voren brengt, zien Wij geen aanleiding om aan de gemeentelijke voornemens te twijfelen.

Voorts kunnen Wij reclamant niet volgen in zijn stelling dat Kuypers wordt bevoordeeld ten opzichte van reclamant door de inzet van het instrument van onteigening. Zoals bij ad 1.1 aangegeven is de onteigening in het publiek belang. Het huidig agrarisch gebruik past niet binnen de bestemmingen die de te onteigenen gronden volgens het bestemmingsplan hebben. Dat reclamant op grond van het overgangsrecht het gebruik van zijn gronden vooralsnog zou kunnen voortzetten en dat Kuypers het project uitvoert voor eigen rekening en risico doet daaraan niet af.

In hoeverre de grondstoffenwinning het probleem van de waterberging al dan niet oplost is in deze procedure niet aan de orde. In de procedure over het bestemmingsplan had dit punt aan de orde gesteld moeten worden. Het gaat er in deze onteigeningsprocedure om dat de onteigening noodzakelijk is ter uitvoering van het bestemmingsplan en dat dit in het algemeen belang is. Overigens stelt verzoeker dat de winning wel degelijk leidt tot meer waterberging en dat daarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de waterstandsverlaging.

Over de urgentie overwegen Wij dat ons uit de stukken genoegzaam is gebleken dat binnen vijf jaar na de datum van dit besluit een aanvang zal worden gemaakt met het uitvoeren van de werkzaamheden



om het bestemmingsplan te realiseren. Daarmee is voldaan aan de voor de onteigening vereiste urgentie. Zoals de gemeente aangeeft, is Kuypers al gestart met de uitvoering van het bestemmingsplan op gronden die niet in eigendom van reclamant zijn. Met de uitvoering van de te onteigenen gronden wordt gestart, zodra Kuypers daarover de beschikking heeft. Dat zal na de gerechtelijke onteigeningsprocedure zijn als partijen niet alsnog onderling overeenstemming bereiken.

### 1.3

Reclamant is van mening dat verzoeker voorafgaand aan het verzoekbesluit en gedurende de procedure onvoldoende dan wel geen serieuze pogingen heeft ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Hiervoor brengt reclamant naar voren dat slechts een gesprek, enkele telefonische contacten en enig verkeer per e-mail is gevoerd. De vertegenwoordiger van verzoeker is vooringenomen, verdraait woorden, trekt alle informatie van reclamant in twijfel of legt dit terzijde. Dit is niet transparant of objectief. Zijn verzoeken zijn gepareerd en er is geen nader onderzoek ingesteld. Informatie over vergoedingen bij verwerving van naastgelegen gronden werd niet gegeven. Dit leidt tot kennisachterstand. Ook is de vertegenwoordiger aankoper en taxateur zodat ook dit niet objectief is. Verzoeker, bij monde van de wethouder tijdens de raadsvergadering, erkent ook dat van onvoldoende overleg sprake is. Er is dus geen voldoende en geen serieus minnelijk overleg gevoerd om in onderling overleg tot overeenstemming te komen. Daarnaast is het financieel bod niet redelijk en niet concreet geweest. Mogelijkheden tot schadebeperking zoals grondruil zijn niet of onvoldoende besproken, terwijl reclamant heeft aangegeven daarvoor open te staan.

#### Ad 1.3

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 artikelen 77 en 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.

Wij overwegen verder dat de onteigeningswet de onteigenende partij niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatie anders dan in geld, bijvoorbeeld in de vorm van ruilgronden. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en veelal in samenwerking met andere overheden, of met eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om ruilgronden ter compensatie of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de voor onteigening benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan een andere oplossing, moet verzoeker nagaan of hieraan tegemoet kan worden gekomen. 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.

In het bijzonder merken Wij op dat uit het logboek, de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht blijkt dat eerst Kuypers heeft geprobeerd met reclamant tot overeenstemming te komen over de aankoop van zijn gronden. Dat duurde van 2009 tot 2021. Omdat er geen overeenstemming werd bereikt, is de verwerving overgedragen aan verzoeker. Verzoeker heeft dit per brief van 30 september 2022 aan reclamant meegedeeld. Op 25 november 2022 heeft tussen partijen een gesprek plaatsgevonden waarin onder meer de mogelijkheden tot grondruil zijn verkend. Verzoeker wil daarna een vervolgesprek. Reclamant ervaart echter de e-mails van verzoeker als dat er hoge druk op hem wordt gezet en houdt vervolgoverleg voorlopig af. Verzoeker reageert hierop dat zij dit niet ziet als hoge druk en poogt in overleg te treden. Daarna volgt een eerste schriftelijk aanbod op 2 maart 2023. Reclamant wijst het aanbod met een brief van 31 maart 2023 af, omdat de hoogte van het aanbod niet passend is en doet ook een tegenbod. Op 25 april 2023 wijst verzoeker het tegenbod af en herhaalt haar eerste aanbod. Wegens het uitblijven van zicht op





overeenstemming neemt verzoeker op 4 juli 2023 het verzoekbesluit tot aanwijzing ter onteigening van de onroerende zaken van reclamant. Per brief van 11 juli 2023 informeert verzoeker reclamant over het verzoekbesluit en vraagt of reclamant het minnelijk overleg wil voortzetten. Op 5 oktober 2023 verzoekt verzoeker per e-mail aan reclamant om op korte termijn het overleg weer op te starten. Reclamant reageert hierop per brief van 13 oktober 2023 door aan te geven dat hij dat wel wil maar alleen met een andere verwerver. Verzoeker laat schriftelijk op 5 december 2023 weten geen andere verwerver in te schakelen maar het overleg wel te willen voortzetten.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij, anders dan reclamant stelt, van oordeel dat verzoeker voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende redelijke pogingen heeft ondernomen om met reclamant tot overeenstemming te komen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Verzoeker heeft een schriftelijke bieding gedaan aan reclamant. Deze is gericht op het volledig schadeloos stellen van reclamant wat betreft de te onteigenen onroerende zaken. Reclamant heeft deze bieding afgewezen en een tegenbod gedaan dat door verzoeker gemotiveerd is afgewezen. Verzoeker heeft haar aanbod vervolgens herhaald. Wij constateren echter ook dat verzoeker na het eerste aanbod tot aan het verzoekbesluit maar ook daarna blijft proberen alsnog tot overeenstemming te komen met reclamant over de aankoop van de onroerende zaken. Naar Ons oordeel is deze door verzoeker gevolgde aanpak redelijk te noemen en in overeenstemming met Ons bestendig beleid ten aanzien van het minnelijk overleg in combinatie met de inzet van het onteigeningsinstrument.

Uit het bovenstaande blijkt naar Onze mening dat verzoeker voldoende heeft onderzocht en zich voldoende heeft ingespannen in hoeverre er minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. In ieder geval stond op het moment van de start van de onteigeningsprocedure voldoende vast dat nog niet vrijwillig met reclamant tot overeenstemming kon worden gekomen over een minnelijke eigendoms-overdracht. Verzoeker mocht dan ook besluiten tot het indienen van het verzoek tot onteigening om de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen op de urgentie van het werk toegespitste planning.

Dat de verwerver, die namens verzoeker de onderhandelingen met reclamant voert, vooringenomen en niet objectief zou zijn, is Ons uit de overgelegde stukken niet gebleken. In hetgeen reclamant hieromtrent stelt, zien Wij geen aanleiding anders te oordelen. Zoals hierboven is gebleken is naar Ons oordeel het minnelijk overleg voldoende en serieus gevoerd. Het niet overleggen van informatie over vergoedingen aan eigenaren van omliggende gronden is niet aan verzoeker te verwijten, simpelweg omdat verzoeker aangeeft niet over deze stukken te beschikken. Wij kunnen de gemeente hierin volgen.

Wij constateren echter ook dat het minnelijk overleg tussen partijen moeizaam verloopt. Reclamant maakt verwijten richting de gemeente, terwijl de beleving van verzoeker is dat het juist de reclamant is die weinig coöperatief is door verzoeken tot overleg af te houden en voorwaarden te stellen voorafgaand aan een mogelijk overleg.

Reclamant geeft aan dat verzoeker bij monde van de wethouder heeft aangegeven dat het minnelijk overleg onvoldoende is geweest. De wethouder had tijdens de raadsvergadering gezegd dat er zo spoedig mogelijk een brief naar reclamant wordt gezonden met de vraag of hij binnen twee weken wil laten weten of hij op de uitnodiging voor minnelijk overleg ingaat. Wij overwegen hieromtrent als volgt. Uit deze bewoordingen kunnen Wij niet afleiden dat de wethouder van mening is dat het minnelijk overleg onvoldoende is geweest. Voor zover Wij dit kunnen beoordelen, betreft het een voorstel om reclamant te vragen het minnelijk overleg voort te zetten. Tijdens de hoorzitting onderschrijft verzoeker dat dit geen erkenning van onvoldoende minnelijk overleg is. Wij kunnen verzoeker hierin volgen.

Reclamant heeft de stelling opgeworpen dat hij het financieel bod niet redelijk en niet concreet acht. Wij merken hierover in het algemeen op dat onteigening plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaken. De samenstelling en hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Zie onder andere KB 14 november 2014, nr. 2014002190, Stcrt. 17 december 2014, nr. 34045 (Uithoorn). Wel kan de geboden schadeloosstelling worden gezien als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg. Van een onteigende partij mag in het proces om tot minnelijke overeenstemming te komen worden verwacht dat hij een aanbod tot schadeloosstelling doet dat is gericht op verwerving. Van de te onteigenen partij mag daarentegen worden verwacht dat deze zijn eis(en) wat betreft de hoogte van de schadeloosstelling kenbaar maakt.



Ons is niet gebleken dat er aanleiding is om de aanbieding van verzoeker op voorhand als niet serieus of onredelijk te achten. Uit de overgelegde stukken, met name het logboek en de bijlagen, is Ons duidelijk dat het aanbod dat is gedaan is gericht op het volledig schadeloos stellen van reclamant voor wat betreft de te onteigenen onroerende zaken. Dat deze aanbieding volgens reclamant te laag zou zijn, maakt niet dat de aanbieding op voorhand onaanvaardbaar is. Daarvoor zijn geen concrete argumenten naar voren gebracht door reclamant. Op het tegenbod van reclamant is verzoeker in haar brief van 25 april 2023 uitvoerig ingegaan. Daarin is aangegeven dat dit tegenbod veel te hoog is. Verzoeker stelt verder vast dat er een groot verschil van inzicht is hierover en nodigt reclamant uit om het overleg voort te zetten.

Reclamant brengt naar voren dat naar zijn mening de mogelijkheden tot schadebeperking zoals grondruil niet of onvoldoende zijn besproken, terwijl reclamant aan heeft gegeven daarvoor open te staan.

Uit de overgelegde stukken is Ons gebleken dat partijen zich tijdens het minnelijk overleg vanaf het moment dat verzoeker de grondvererving van Kuypers heeft overgenomen met name hebben gericht op een geldelijke schadeloosstelling. Het verzoek om ruilgronden, dat wil zeggen compensatie in grond, is aan de orde gekomen in het overleg van 25 november 2022. Reclamant wil passende ruilgrond om zijn activiteiten te kunnen voortzetten. Verzoeker heeft aangegeven, onder andere in een brief van 28 februari 2023, dat een ruilverhouding 3:1, namelijk 20 ha ruilgrond ten opzichte van 6 ha te onteigenen gronden, niet aan de orde is. Bovendien beschikt verzoeker niet in de omgeving maar ook niet op grotere afstand over ruilgronden. Wij constateren dat verzoeker blijft proberen met reclamant tot overeenstemming te komen. Naar Ons oordeel is deze door verzoeker gevolgde aanpak redelijk te noemen en in overeenstemming met Ons bestendig beleid ten aanzien van het voeren van serieus en voldoende minnelijk overleg. Verzoeker heeft zich naar Ons oordeel voldoende ingespannen om te bezien in hoeverre een andere oplossing dan compensatie in geld mogelijk is.

Gelet op het bovenstaande geeft de zienswijze van reclamant 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 Leudal 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 Leudal tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 26 februari 2024, nr. RWS-2024/6230, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Leudal van 4 juli 2023, kenmerk agendapunt 15;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Leudal van 1 september 2023, kenmerk 5068327;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 13 maart 2024, no.W04.24.00040/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum>, nr. RWS-2024/12902, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Gebiedsontwikkeling Wijnaerden van de gemeente Leudal ten name van de gemeente Leudal ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente



---

Leudal en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is belast met de uitvoering van dit besluit dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,*

*Den Haag, 8 april 2024*

Willem-Alexander

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge*





**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN**  
**ONTEIGENINGSPLAN: Gebiedsontwikkeling Wijnaerden**  
**VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Leudal**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m <sup>2</sup> )	Kadastraal bekend als gemeente Haelen		
		Kadastrale grootte (m <sup>2</sup> )	Sectie en nr.	Ten name van
1.	Geheel	2.831	G 150	Frank Jozef Johan Metsemakers, Eindhoven
2.	Geheel	2.784	G 149	Frank Jozef Johan Metsemakers, Eindhoven
3.	Geheel	42.841	G 151	Frank Jozef Johan Metsemakers, Eindhoven
4.	18.718	47.850	G 235	Frank Jozef Johan Metsemakers, Eindhoven