



Besluit van 17 maart 2025, nr. 2025000555, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Bernheze krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Heeswijkse Akkers)

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 de gemeente Bernheze (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 14 december 2023, nr. 15304/ 47449 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Heeswijkse Akkers. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bernheze hebben bij brief van 15 december 2023 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Bernheze hebben bij e-mail van 19 juni 2024 de onteigeningsstukken aangevuld.

Bij e-mail van 16 januari 2025 hebben burgemeester en wethouders van Bernheze de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 6 oktober 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Bernheze en is nog niet onherroepelijk.

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 Wonen, Groen, Verkeer, Tuin en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 2, Waterstaat – Natte natuurschap bufferzone en Waarde – Archeologie 3 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.

Een bestemmingsplan dat in werking is, geldt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, onder g en onder i, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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 2 oktober 2024 tot en met 12 november 2024 in de gemeente Bernheze en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Bernheze van het ontwerp



Koninklijk Besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 1 oktober 2024 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

Er is in Nederland een tekort aan woningen. Daarom is door het Rijk bepaald dat er de komende jaren veel nieuwe woningen moeten worden gebouwd. De gemeente Bernheze ligt in een gebied met een economisch groeipotentieel en een bijbehorende demografische groei. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid om woningen te bouwen zodat aan de wens van het Rijk kan worden voldaan.

In de Structuurvisie Bernheze uit 2010 is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente vastgelegd. Onderdeel van deze visie is het Ruimtelijk Casco, waarin richting wordt gegeven aan deze ontwikkeling. Uitgangspunt is het behoud van de dorpse uitstraling, waarbij kleinschalige verstedelijking mogelijk is, mits dit groen is ingepast. Verstedelijking is geconcentreerd in gebieden rondom de dorpen en op vrijkomende percelen in die dorpen. Kwaliteit staat voorop. Het gebied Heeswijkse Akkers is in de Structuurvisie aangeduid als 'zoekgebied wonen'. Dit betekent dat transformatie van onbebouwd naar bebouwd gebied met woningen mogelijk is.

In de huidige situatie zijn in het gebied verschillende functies aanwezig, zoals woningen, bedrijven en agrarische gronden. Het plan is om 72 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen (verkeer, groen, water) te realiseren. Op de te onteigenen gronden worden openbaar groen, een ontsluitingsweg, rijwoningen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet hierin. Het huidig gebruik past niet binnen de bestemmingen van de te onteigenen gronden volgens het bestemmingsplan waarvoor dit onteigeningsverzoek is ingediend.

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.

Voor het gebied is op 6 oktober 2022 het grondexploitatieplan Heeswijkse Akkers vastgesteld. De verwervings- en onteigeningskosten komen ten laste van deze grondexploitatie.

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

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Bernheze 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 al is gestart met de realisatie. Fase 1, het bouwrijp maken van gronden en de uitgifte van 21 woningen, is in oktober 2023 afgerond. Dit betreft gronden die eigendom zijn van de gemeente. Zodra de te onteigenen gronden eigendom zijn van de gemeente, starten fasen 2 en 3: het bouwrijp maken en de uitgifte van gronden voor de ontsluitingsweg (grondplannummers 1 en 2) en de gronden van grondplannummer 3 voor de bouw van woningen, openbaar groen en parkeervoorzieningen. De daadwerkelijke bouw van fase 1 is medio 2023 gestart en de bouw van de volgende fasen volgen daarna.

De uitvoering van fase 2 (bouwrijp maken/uitgifte) wordt in het geval van minnelijke overeenstemming beoogd in de periode 4e kwartaal 2024 tot en met 1e kwartaal 2025. Het is de wens van verzoeker om de werkzaamheden voor fase 3 tegelijk met fase 2 te laten plaatsvinden. Dit is afhankelijk van de tijdige eigendomsverkrijging van de gronden.

Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.



Zienswijzen

Binnen de termijn dat het ontwerp Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen zijn daarover geen zienswijzen naar voren gebracht.

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 Bernheze 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 Bernheze 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 8 januari 2025, nr. RWS-2024/39567, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Bernheze van 14 december 2023, nummer 15304/ 47449;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Bernheze van 15 december 2023;

gelezen de e-mail van burgemeester en wethouders van Bernheze van 19 juni 2024;

gelezen de e-mail van burgemeester en wethouders van Bernheze van 16 januari 2025;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 5 februari 2025, no.W04.24.00361/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 11 maart 2025, nr. RWS-2025/4535, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Heeswijkse Akkers van de gemeente Bernheze ten name van de gemeente Bernheze ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Bernheze en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Onze Minister van 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.

's-Gravenhage, 17 maart 2025

Willem-Alexander

*De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: HEESWIJKSE AKKERS
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE BERNHEZE

Kadastraal bekend als gemeente Heeswijk-Dinther				
Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	Geheel	65	E 2661	½ eigendom: Stefan Wilhelmus Antonius Martinus van Zutphen, Heeswijk-Dinther. Gehuwd met Manuella Johanna Maria Antonia van der Put; ½ eigendom: Manuella Johanna Maria Antonia van der Put, Heeswijk-Dinther. Gehuwd met Stefan Wilhelmus Antonius Martinus van Zutphen; Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Enexis Netbeheer B.V., 's-Hertogenbosch.
2	1.570	3.570	E 1140	½ eigendom: Stefan Wilhelmus Antonius Martinus van Zutphen, Heeswijk-Dinther. Gehuwd met Manuella Johanna Maria Antonia van der Put; ½ eigendom: Manuella Johanna Maria Antonia van der Put, Heeswijk-Dinther. Gehuwd met Stefan Wilhelmus Antonius Martinus van Zutphen; Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht: Enexis Netbeheer B.V., 's-Hertogenbosch.
3	3.993	4.100	B 4736	Eigendom: Van Wanrooij Grondbank B.V., 's-Hertogenbosch, zetel: Geffen.