



Besluit van 30 januari 2009, no. 09.000181 tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Breda van 20 maart 2008, nr. 31123, tot onteigening krachtens artikel 77 van Titel IV van de onteigeningswet

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 17 december 2008, nr. BJZ 2008120600, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Gelezen de brief van het college van burgemeester en wethouders van Breda van 3 april 2008, kenmerk BRD200811659.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 22 januari 2009, no. W08.08.0572/IV).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 27 januari 2009, nr. BJZ 2009007072, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Breda van 20 maart 2008, nr. 31123, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen gedeelten van de percelen, kadastraal bekend gemeente Teteringen, sectie C, nos.1971 en 2235, onderscheidenlijk de grondplannummers 1 en 2.

Overwegingen

Het raadsbesluit tot onteigening

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen gronden zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Breda op 18 oktober 2007 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 27 mei 2008 goedgekeurde bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers', verder te noemen: het bestemmingsplan.

Omdat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, heeft de raad aan zijn besluit de voorwaarden verbonden dat:

- a) geen dagvaardingen als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet zullen worden uitgebracht alvorens onherroepelijk is beslist omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers' met betrekking tot de onderhavige onroerende zaken;
- b) indien en voor zover aan het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers' met betrekking tot de onderhavige onroerende zaken in hoogste instantie goedkeuring mocht worden onthouden het daarop betrekking hebbende gedeelte van het onteigeningsbesluit vervalt.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan voorziet in samenhang met de bestemmingsplannen 'Meulenspie-Valkenstraat' en 'Bouverijen-Woonakker' in de nieuwe uitleg van de stad Breda op een VINEX-locatie op het grondgebied van de voormalige gemeente Teteringen. In het deelgebied Waterdonken en Waterakkers zullen (eengezins)woningen worden gerealiseerd. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de aanleg van een bedrijventerrein. Een belangrijk onderdeel van het bestemmingsplan is de aanleg van een waterbergingsgebied dat is ingebed in groenvoorzieningen en dat een belangrijke rol speelt bij de oppervlaktewaterhuishouding van de VINEX-locatie.

De in de onteigening begrepen gronden zijn bestemd voor 'Groenvoorzieningen (G)' en 'Water'. Op de bestemmingen rust gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Straalpad'.



In de door de gemeente Breda voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan en de daarbij behorende voorschriften, inclusief de op pagina 37 van de toelichting weergegeven inrichtingsschets 'Waterakkers' voor onder meer de in de onteigening begrepen gronden. Tevens is voor het gebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Uit het raadsbesluit blijkt dat de in de onteigening begrepen gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 3 april 2008 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Breda. De algemene kennisgeving van de terinzagelegging heeft op 2 april 2008 plaatsgevonden. De persoonlijke kennisgeving is geschied bij brief van 31 maart 2008. Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons per brief van 13 mei 2008 tijdig schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door mr. J. Kooistra namens A.A.M. Akkermans Beheer B.V. en H.J.A.M. Akkermans Beheer B.V. te Teteringen, verder gezamenlijk te noemen: de reclamanten.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet zijn de reclamanten door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

De reclamanten zijn ieder voor de onverdeelde helft eigenaar van de in de onteigening begrepen gronden. Zij hebben daarop een boomkwekerij waaraan enkele detailhandelsactiviteiten zijn verbonden.

De reclamanten verwijzen in hun bedenkingen naar de door hen op 13 december 2007 bij de gemeenteraad naar voren gebrachte zienswijzen.

In de eerste plaats voeren zij in hun bedenkingen aan, dat er onvoldoende minnelijk overleg is gepleegd voorafgaand aan de terinzagelegging van het raadsbesluit tot onteigening. Nadat op basis van de voorloper van het huidige bestemmingsplan in 2002 – als sluitstuk van een door reclamanten niet als constructief ervaren minnelijk overleg – door de gemeente een laatste bod werd gedaan, heeft er vervolgens geen enkel bod of overleg meer plaatsgevonden op basis van het huidige bestemmingsplan. Na de behandeling van de mondelinge zienswijze heeft nog een bieding plaatsgevonden. Reclamanten stellen dat de gedane biedingen een lumpsum betroffen zonder enige toelichting daarbij, anders dan dat de gemeente elders in het verleden ook dergelijke bedragen heeft betaald. Dit kan volgens de reclamanten echter niet bepalend zijn omdat de schadeloosstelling in het individuele geval toereikend behoort te zijn. Tot de schade horen naast vermogensschade immers ook inkomensschade en bijkomende schade. De ontoereikende biedingen die naar het oordeel van de reclamanten onvoldoende zijn om elders een boomkwekerij c.a. te starten, hebben hen er daarom toe gedreven om, ondanks het op hun percelen rustende voorkeursrecht, met bouwers besprekingen aan te gaan. Door deze partijen werden de reclamanten substantieel hogere bedragen geboden voor hun grond. De wijze waarop de gemeente met het minnelijk overleg is omgegaan, achten de reclamanten in strijd met de wijze waarop de overheid de burger dient te bejegenen.

In de tweede plaats menen de reclamanten dat de gemeente onvoldoende acht heeft geslagen op hun deels uit nood geboren wens om zelf de bestemmingen op hun gronden te realiseren. De gemeente heeft dit nimmer met hen besproken. De reclamanten zijn bereid om met de gemeente een overeenkomst te sluiten om te garanderen dat zij het plan ook daadwerkelijk zullen uitvoeren. Ook zijn zij bereid een exploitatieovereenkomst te sluiten. Volgens de reclamanten hebben andere geïnteresseerde bouwers ook de mogelijkheid gekregen om via een bouwclaimmodel bouwactiviteiten te ontplooiën.

Naar aanleiding van de bedenkingen van reclamanten die zien op het minnelijk overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan,



indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-onteigeningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat reeds vanaf najaar 1997 sprake is van regelmatig contact tussen de gemeente en reclamanten met betrekking tot de verkoop van hun gronden. Schriftelijke biedingen zijn gedaan in november en december 1999, op 8 maart 2002, 12 april 2002, 1 augustus 2002, 7 oktober 2002 en op 16 mei 2003. Daarna zijn er tot 2008 drie contactmomenten geweest. Ter gelegenheid van het gesprek tussen de vertegenwoordiger van de reclamanten en de gemeente op 17 maart 2006, heeft de vertegenwoordiger aangegeven dat voor de reclamanten verder onderhandelen niet zinvol meer was omdat dezen zich inmiddels hadden gewend tot een derde partij (Heja-projectontwikkeling). Na de terinzagelegging van het ontwerp-raadsbesluit tot onteigening op 8 november 2007 hebben er in 2008 toch nog vijf gesprekken plaatsgevonden die tenslotte hebben geresulteerd in het bod van 11 maart 2008.

Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met de reclamanten in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van hun gronden. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten. De hoogte van de schadeloosstelling kan in deze goedkeuringsprocedure niet ter beoordeling staan aangezien deze op voet van artikel 40 van de onteigeningswet door de burgerlijke rechter zal worden vastgesteld.

Deze bedenkingen van de reclamanten geven Ons dan ook geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Ten aanzien van de bedenkingen van de reclamanten die een beroep op zelfrealisatie inhouden, overwegen Wij in het algemeen dat de gemeente bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft zelf bereid en in staat te zijn om de op zijn grond rustende bestemming te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien de gemeente een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd indien de gemeente aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is staat in eerste instantie ter beoordeling van het gemeentebestuur. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is hangt mede af van de door de gemeente gekozen vorm van planuitvoering.

In het bijzonder overwegen Wij dat uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken, dat de in de onteigening begrepen gronden uitsluitend zullen worden aangewend voor de realisering van onderdelen van de natte en groene infrastructuur van de VINEX-wijk. Beheer van onderdelen van deze infrastructuur door afzonderlijke eigenaren verdraagt zich naar Ons oordeel niet met de noodzaak van een samenhangend beheer. Overeenkomstig Ons bestendig beleid moet het dan ook doelmatig worden geacht, dat de gemeente de gronden na onteigening in eigen beheer zal aanwenden ter verwezenlijking van voornoemde infrastructurele werken.

De reclamanten hebben ter gelegenheid van het ingestelde onderzoek daarnaast ook aangegeven deze werken niet zelf te willen realiseren. Om bovengenoemde redenen zijn Wij derhalve van oordeel dat deze bedenkingen van de reclamanten evenmin aanleiding geven om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Breda worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van de in het raadsbesluit ter onteigening aangewezen perceelsgedeelten. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:



het besluit van de raad van de gemeente Breda van 20 maart 2008, nr. 31123, goed te keuren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Den Haag, 30 januari 2009

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.M. Cramer.*



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Breda;

gezien de voorstellen van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2007 en 26 februari 2008 en met overname van de daarin vermelde overwegingen;

gelet op de artikelen 147 en 192 van de Gemeentewet, artikel 83 van de Ontheingingswet, afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht en het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers';

Overwegende dat:

- de raad bij besluit van 18 oktober 2007 het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers' heeft vastgesteld;
- het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers' onder andere voorziet in de realisering van de bestemmingen water en groenvoorzieningen;
- verwezenlijking van de bestemming in het algemeen belang geschiedt;
- ter realisatie van bovengenoemde bestemming de eigendom verkregen dient te worden van de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Teteringen, sectie C, nummers 1971 en 2235, zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende lijst en gewaarmerkte grondtekening;
- het gebied Waterdonken en Waterakkers wordt begrensd door de bestaande bebouwing van de wijk Hoge Vucht en de Kapittelenweg in het westen, de Nieuwe Kadijk in het zuiden, het geplande uitbreidingsgebied Bouverijen in het oosten en de Groenstraat/Zwartedijk in het noorden;
- het ontheingingsplan conform artikel 80 van de Ontheingingswet en artikel 3:11 t/m 3:13 Algemene wet bestuursrecht met ingang van 8 november 2007 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- belanghebbenden schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van de start van de ontheingingsprocedure en de tervisielegging;
- aan belanghebbenden het ontwerppraadsbesluit tot ontheinging is toegestuurd;
- naar aanleiding van de terinzagelegging en de bekendmaking zienswijzen zijn ingediend door de heer mr. J. Kooistra namens A.A.M. Akkermans Beheer BV en H.J.A.M. Akkermans Beheer BV;
- de ingediende zienswijzen niet tot aanpassing van het ontheingingsplan hebben geleid;
- tot op heden niet gelukt is op minnelijke wijze de eigendom van de benodigde onroerende zaken te verwerven;
- ontheinging derhalve noodzakelijk is;

Besluit:

- I. De zienswijze van de heer mr. J. Kooistra namens A.A.M. Akkermans Beheer BV en H.J.A.M. Akkermans Beheer BV ontvankelijk doch ongegerond te verklaren;
- II. Ten behoeve van de uitvoering van het door de raad op 18 oktober 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers', ten name van de gemeente Breda te ontheingen de percelen, zoals op de bij het raadsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening staan aangegeven en op de bijbehorende lijst van te ontheingen percelen zijn vermeld.
- III. Te bepalen dat:
 - a. geen dagvaardingen als bedoeld in artikel 18 van de Ontheingingswet zullen worden uitgebracht alvorens onherroepelijk is beslist omtrent de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers' met betrekking tot de onderhavige onroerende zaken;
 - b. indien en voor zover aan het bestemmingsplan 'Waterdonken en Waterakkers' met betrekking tot de onderhavige onroerende zaken in hoogste instantie goedkeuring mocht worden onthouden het daarop betrekking hebbende gedeelte van het ontheingingsbesluit vervalt.
- IV. Met in achtneming van het onder punt III bepaalde rechtsgedingen te voeren tot ontheinging ten name van de gemeente Breda van onroerende zaken als aangeduid in onderhavig ontheingingsplan en het college van burgemeester en wethouders bevoegd te verklaren de alsdan naar zijn oordeel noodzakelijke dagvaarding te doen uitbrengen.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 20 maart 2008.

De voorzitter.

De griffier.



Lijst van te onteigenen percelen

| Nummer van het grondplan | Te onteigenen grootte | | | Van het perceel bij het kadaster bekend Als gemeente | Ter grootte van: | | | Sectie en nummer | Eigenaren |
|-----------------------------|-----------------------|----|----|---|------------------|----|----|------------------|---|
| | ha | a | ca | | ha | a | ca | | |
| 1 | 92 | 27 | | Teteringen | 1 | 81 | 80 | C 1971 | 1/2 Eigendom: A.A.M. Akkermans Beheer B.V. Groenstraat 10 4847AE Teteringen 1/2 Eigendom: H.J.A.M. Akkermans Beheer B.V. Groenstraat 19A 4847AE Teteringen |
| 2 | 1 | 23 | 24 | Teteringen | 1 | 95 | 50 | C 2235 | 1/2 Eigendom: A.A.M. Akkermans Beheer B.V. Groenstraat 10 4847AE Teteringen 1/2 Eigendom: H.J.A.M. Akkermans Beheer B.V. Groenstraat 19A 4847AE Teteringen |

Behoort bij tekening nr. 218417
Onteigening Waterdonken-Waterakkers