Zakelijke beschrijving behorend bij de onteigeningsbeschikking inzake onteigeningsplan ‘De Bunders, Heesch’

1. Onteigeningsbelang

1.1 Aanleiding, beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is

De onteigening is nodig voor de realisatie van het ‘TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch’ (hierna: ‘TAM-omgevingsplan’). Het TAM-omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling en realisatie van maximaal 325 woningen en bijbehorende voorzieningen, zoals verkeer en groen. De Bunders is een uitbreidingswijk voor het dorp Heesch. Het ligt aan de rand van het dorp. Het plan De Bunders grenst aan de uitbreidingswijk ‘De Erven’.

De onteigening zal plaatsvinden in het belang van het ontwikkelen, gebruiken en beheren van de fysieke leefomgeving.

1.2 Planning en urgentie

De uitvoering van het plan/de werken is als volgt: de feitelijke werkzaamheden vangen medio 2026 aan. Dan worden de eerste drie fasen (Midden-links, Midden-rechts en Entree) bouwrijp gemaakt. Deze werkzaamheden duren tot ongeveer eind 2026. Na oplevering van de werkzaamheden bouwrijp maken, start de uitgifte van de bouwkavels in fase 1 eind 2026. De uitgifte van de bouwkavels in fase 2 start eind 2027. De uitgifte van de bouwkavels in fase 3 start eind 2028. Het verdient de opmerking dat deze uitgifteperiode versneld kan worden als de woningmarkt het toelaat; als de vraag naar nieuwbouwwoningen hoger is dan het aanbod, dan kunnen de uitgifteperiodes worden versneld. Om continuering in de uitgifte van woningen mogelijk te maken is tijdige aanvang van bouwrijp maken nodig. De nutsbedrijven hanteren op dit moment een doorlooptijd van 18 maanden en het bouwrijp maken van grotere gebieden (zoals fase Zuid) neemt een behoorlijke periode in beslag. Om de continuering te bewerkstelligen, zal nog voor de uitgifte van de 3^{e} fase een aanvang worden gemaakt met de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van de laatste fase, fase Zuid. Mochten op dat moment nog niet alle benodigde gronden in eigendom zijn, dan kan geen aanvang gemaakt worden met de aanvang van de werkzaamheden en dus ook niet met de realisatie van de laatste fase van het omgevingsplan. Hiermee is aannemelijk dat binnen de termijn als bedoeld in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

1.3 Noodzaak tot onteigening

Om het TAM-omgevingsplan tijdig te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente het eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij de onteigeningbeschikking behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken. De gemeente heeft met de betrokken eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verwerven, maar dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. De gemeente heeft tenminste twee formele (schriftelijke) biedingen uitgebracht aan de betrokken eigenaren. Omdat niet aannemelijk is dat het

overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden is het noodzakelijk om de onteigeningsprocedure op te starten.

2 Planologische grondslag

2.1 Het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch'

Ingevolge artikel 11.1 van de Omgevingswet kan onteigening van onroerende zaken in het algemeen belang als bedoeld in artikel 14 van de Grondwet plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving.

Ingevolge artikel 11.6 van de Omgevingswet geldt dat van een onteigeningsbelang alleen sprake is als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving, onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer, mogelijk is gemaakt door middel van een of meer van de volgende grondslagen:

a. in een vastgesteld omgevingsplan
b. in een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplan-activiteit;
c. door een vastgesteld projectbesluit.

De grondslag voor de onteigening is het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch'. Het TAM-omgevingsplan is op 31 oktober 2024 vastgesteld door de raad van de gemeente Bernheze en heeft ter inzage gelegen van 14 november 2024 tot en met 25 december 2025. Tegen het TAM-omgevingsplan zijn twee beroepschriften ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepen zijn nog niet behandeld. Het TAM-omgevingsplan is dus nog niet onherroepelijk, maar wel in werking getreden.

2.2 Functies

Op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken, waarvan het perceel kadastraal bekend gemeente Heesch sectie F nummer 946 op 21 november 2025 is overgegaan in de percelen kadastraal bekend gemeente Heesch sectie F nummers 1608 en 1609, rusten de volgende functies:

Grond-plan nr	Kadastraal perceel	Te onteigenen grootte (m2)	Functies
1	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 672 (deels)	2.932	Op het perceel met grondplannummer 1 liggen de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – particulier opdrachtgeverschap' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – gebied 4', 'overige zone – kostenverhaalsgebied' en 'overige zone – hoofdstructuur verkeer 3.
2	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 673 (deels)	862	Op het perceel met grondplannummer 2 liggen de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – particulier opdrachtgeverschap' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – gebied 4' en 'overige zone – kostenverhaalsgebied'.

3-1	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 1608 (geheel)	70	Op het perceel met grondplannummer 3-1 ligt de enkelbestemming ‘Wonen’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’.
3-2	Gemeente Heesch, sectie F, nummer 1609 (geheel)	1.910	Op het perceel met grondplannummer 3-2 liggen de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – sociale koop 5’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’.
4	gemeente Heesch, sectie F, nummer 947 (geheel)	1.905	Op het perceel met grondplannummer 4 liggen de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – sociale koop 5’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’.

2.3 Plangebied

De Bunders is een uitbreidingswijk voor het dorp Heesch. Het ligt aan de rand van het dorp. Het plan De Bunders grenst aan de uitbreidingswijk 'De Erven'. In het plangebied liggen enkele bestaande woningen en een agrarisch bedrijf. Dit agrarische bedrijf, in de smalle strook nabij de Bosschebaan aan de oostzijde van de Bunderstraat, wordt met het plan gesaneerd. De agrarische opstallen worden gesloopt. De twee woningen noordelijk en zuidelijk van het plan blijven bestaan. De twee plandelen worden gescheiden door het buurtschap aan de Zoggelsestraat. De bebouwing van dit buurtschapje blijft zo veel mogelijk onaangetast. Maar ook blijven de erven rond deze bebouwing zo veel mogelijk intact. Mede hierdoor wordt er ruim afstand gehouden tot de bebouwing.

De uitbreidingswijk bestaat uit vier fasen; Midden-links, Midden-rechts, Entree en Zuid. De te onteigenen onroerende zaken zijn gelegen in de vierde fase (Zuid).

3 Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

3.1 Bestaande situatie

De te onteigenen onroerende zaken worden thans agrarisch gebruikt, specifiek als grasland.

De te onteigenen onroerende zaken mogen tot uiterlijk het moment waarop de realisatie van de nieuwe woonwijk start en de gronden in het plangebied bouwrijp worden gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voortzetting van de het bestaande agrarische grondgebruik, dit met uitzondering van de activiteit toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, een en ander overeenkomstig het bepaalde in het omgevingsplan.

3.2 Wijze van planuitvoering

Het TAM-omgevingsplan maakt de woningbouwontwikkeling 'De Bunders' mogelijk. De bebouwing en inrichting van het gebied worden uitgevoerd binnen de kaders van het bijbehorende stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.

Grondplannummer 1
Op het perceel met grondplannummer 1 liggen de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – particulier opdrachtgeverschap’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’, ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’ en ‘overige zone – hoofdstructuur verkeer 3’. Een als ‘Wonen’ aangewezen locatie heeft functies zoals woningen, tuinen en erven. Binnen de bouwblokken met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – particulier opdrachtgeverschap’ mogen uitsluitend woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd. In de als ‘Groen’ aangewezen locatie komen functies zoals groenvoorzieningen, bermen en beplanting. In de als ‘Verkeer’ aangewezen locaties komen functies als wegen, straten, wandel- en fietspaden. Een vergunning voor een omgevingsplan bouwen binnen de aanduiding ‘overige zone – gebied 4’ wordt pas verleend op het moment dat de voorzieningen binnen de aanduiding ‘overige zone – hoofdstructuur verkeer 3’ zijn gerealiseerd.

Grondplannummer 2
Op het perceel met grondplannummer 2 liggen de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – particulier opdrachtgeverschap’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’. Een als ‘Wonen’ aangewezen locatie heeft functies zoals woningen, tuinen en erven. Binnen de bouwblokken met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – particulier opdrachtgeverschap’ mogen uitsluitend woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd. In de als ‘Groen’ aangewezen locatie komen functies zoals groenvoorzieningen, bermen en beplanting. In de als ‘Verkeer’ aangewezen locaties komen functies als wegen, straten, wandel- en fietspaden.

Grondplannummer 3-1
Op het perceel met grondplannummer 3-1 ligt de enkelbestemming ‘Wonen’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’. Een als ‘Wonen’ aangewezen locatie heeft functies zoals woningen, tuinen en erven.

Grondplannummer 3-2
Op het perceel met grondplannummer 3-2 liggen de enkelbestemmingen ‘Wonen’ en ‘Verkeer’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – sociale koop 5’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’. Een als ‘Wonen’ aangewezen locatie heeft functies zoals woningen, tuinen en erven. Binnen de bouwblokken met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – sociale koop 5’ moeten tenminste 5 sociale koopwoningen worden gebouwd. In de als ‘Verkeer’ aangewezen locaties komen functies als wegen, straten, wandel- en fietspaden.

Grondplannummer 4
Op het perceel met grondplannummer 4 liggen de enkelbestemmingen ‘Wonen’, ‘Verkeer’ en ‘Groen’, de functieaanduiding ‘specifieke vorm van wonen – sociale koop 5’ en de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’. Een als ‘Wonen’ aangewezen locatie heeft functies zoals woningen, tuinen en erven. Binnen de bouwblokken met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – sociale koop 5’ moeten tenminste 5 sociale koopwoningen worden gebouwd. In de als ‘Groen’ aangewezen locatie komen functies zoals groenvoorzieningen, bermen en beplanting. In de als ‘Verkeer’ aangewezen locaties komen functies als wegen, straten, wandel- en fietspaden.

Alle grondplannummers (1 t/m 4) hebben naast de hierboven vermelde bestemmeningen de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – gebied 4’ en ‘overige zone – kostenverhaalsgebied’. Binnen het kostenverhaalsgebied worden vier gebieden onderscheiden. Een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwen of voor een omgevingsplanactiviteit werken en werkzaamheden met de aanduiding ‘overige zone – gebied 4’ kan worden verleend vanaf 01-01-2026.

4 Tenaamstelling onteigening

De onteigening geschiedt ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Bernheze.