Registratienummer: **15304** / 47400

Raadsvoorstel

Datum vergadering:	14 december 2023
Agendapunt:	14
Onderwerp:	Onteigening in verband met bestemmingsplan Heeswijkse Akkers
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 31 oktober 2023

Inleiding

Op 6 oktober 2022 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers' vastgesteld. Het is nog niet gelukt om alle gronden in dit gebied te verwerven. Wij zijn en blijven ons er voor inspannen om de benodigde gronden op minnelijke wijze in eigendom te verkrijgen. Al een geruime tijd doorlopen wij de minnelijke trajecten met twee grondeigenaren binnen het plangebied. In augustus 2023 hebben wij met één van de grondeigenaren mondeling overeenstemming bereikt omtrent verwerving van de grond. De concrete voorwaarden van deze overeenstemming zijn wij momenteel met (de adviseur van) de grondeigenaar aan het uitwerken.
Ondanks 3 officiële biedingsbrieven en meerdere gesprekken met (de adviseur van) de andere grondeigenaar, lijkt het er niet op dat wij tot overeenstemming komen met betrekking tot verwerving van de grond.
Vanwege het spaak lopen van het minnelijke traject in het ene geval en voor het geval wij niet tijdig met de andere grondeigenaar een tweezijdige getekende overeenkomst hebben, willen wij een formele start maken met de (administratieve fase van de) onteigeningsprocedure onder de huidige Onteigeningswet. Wij willen vertraging van de onteigeningsprocedure, als gevolg van de nieuwe Omgevingswet (waar de nieuwe onteigeningsprocedure wordt ondergebracht), voorkomen.

Voorstel

1. De Kroon, namens de gemeente Bernheze, te verzoeken om de percelen zoals aangeduid op de bij dit besluit behorende grondtekening (bijlage 1) en zoals opgenomen op de onteigeningslijst (bijlage 2) ter onteigening aan te wijzen, ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers', specifiek ten behoeve van de bestemmingen Wonen, tuin, groen en verkeer.
2. De uitvoering van dit besluit (ingevolge artikel 156 Gemeentewet) te delegeren aan het college van B&W, inclusief:
    a. De bevoegdheid tot het verbeteren en aanvullen van het verzoekbesluit.
    b. De bevoegdheid om gedurende de procedure de Kroon te verzoeken bij overeenstemming met de grondeigenaren de onteigeningsprocedure te beëindigen.

Argumenten

1.1 *De benodigde percelen zijn nog niet in eigendom van de gemeente*

Met het bestemmingsplan 'Heeswijkse Akkers', vastgesteld op 6 oktober 2022, is de planologisch-juridische basis gelegd voor de woonbouwontwikkeling op de locatie "Heeswijkse Akkers". Met dit project wordt een nieuwbouwwijk ontwikkeld in de vorm van een woonwijk met 72 woningen aan de westrand van de kern Heeswijk-Dinther.

De benodigde gronden zijn – ondanks uitgebreide minnelijke pogingen daartoe – nog niet allemaal in eigendom van de gemeente. Op een deel van onderhavige gronden is de

hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk voorzien. Teneinde er verzekerd van te zijn dat tijdig vrij over deze gronden kan worden beschikt, wordt voorgesteld te starten met de onteigeningsprocedure met het indienen van een verzoek bij de Kroon om de desbetreffende gronden aan te wijzen ter onteigening.

1.2 Een verzoekbesluit heeft wellicht een positieve invloed op het minnelijke traject
Gedurende de onteigeningsprocedure wordt het minnelijke traject voortgezet. Het heeft immers onze voorkeur om op minnelijke wijze de eigendom te verkrijgen. Het indienen van een verzoekbesluit, parallel aan het minnelijke traject, kan mogelijk een positieve impuls geven aan de minnelijke onderhandelingen. Zo kan het starten van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure dienen als een stok achter de deur met betrekking tot de voortgang van het minnelijke traject. Wellicht versnelt het starten van de onteigeningsprocedure het minnelijke traject ook en maakt het duidelijk dat wij als gemeente een groot belang hebben bij verkrijging van de desbetreffende gronden.

2.1 Delegatie past bij de praktische uitvoerbaarheid van het besluit tot onteigening
Om praktische redenen is het raadzaam dat uw raad de uitvoering van dit besluit delegeert aan het college van B&W. Er is noodzaak in het proces om snel te kunnen handelen en daarbij bevordert delegatie de efficiëntie. Over de ontwikkeling van Heeswijkse Akkers inclusief het onteigeningstraject wordt via de reguliere P&C-cyclus verantwoording afgelegd.

Risico's
Een onteigeningsprocedure wordt door de Kroon getoetst op de criteria: nut, noodzaak, publiek belang en urgentie. Het risico bestaat dat aan één van deze criteria niet wordt voldaan zodat de gronden geheel of gedeeltelijk niet voor onteigening worden aangewezen.

Kosten en dekking
Het besluit heeft geen directe financiële gevolgen; met de kosten die gemoeid zijn met de onteigeningsprocedure is immers rekening gehouden in grondexploitatie (GREX). Wel dient rekening te worden gehouden met de financiële consequenties van de uiteindelijke aankoop van de onroerende zaken en de daarmee samenhangende kosten. In de gerechtelijke procedure, indien aan de orde, spreekt de burgerlijke rechter de onteigening al dan niet uit en bepaalt hij de hoogte van de schadeloosstelling.

Vervolg
De administratieve onteigeningsprocedure is de bestuurlijke procedure waarin datgene wat onteigend moet worden, door middel van een koninklijk besluit van de Kroon ter onteigening wordt aangewezen.
Met het verzoekbesluit start deze administratieve fase van de onteigeningsprocedure onder de huidige Onteigeningswet. Het verzoekbesluit is geen besluit in de zin van de Awb; tegen dit besluit staat dan ook geen bezwaar- of een beroepsprocedure open.

De planning van de administratieve onteigeningsprocedure is als volgt:

1. Besluit tot indiening van een verzoek tot onteigening aan de Kroon (het verzoekbesluit);
2. Verzenden verzoekbesluit en onteigeningsstukken aan de Kroon binnen 3 maanden na het verzoekbesluit (conform artikel 79 Onteigeningswet);
3. Terinzagelegging gedurende 6 weken van het ontwerp Koninklijk Besluit met ontwerp onteigeningstukken door de Kroon;
4. Kroon hoort belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend;

5. Koninklijk Besluit binnen 6 maanden na einde terinzagelegging

De administratieve fase van de onteigeningsprocedure eindigt met de publicatie en bekendmaking van het definitieve Koninklijk Besluit tot aanwijzing van de gronden ter onteigening. Dit besluit geeft ons (de verzoeker) het recht om de daarbij aangewezen rechthebbenden te dagvaarden in een onteigeningsgeding voor de burgerlijke rechter. Als het zover komt, zal hierover nog een besluit van uw raad worden gevraagd.
In deze gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure spreekt de burgerlijke rechter de onteigening uit en bepaalt hij tevens de hoogte van de schadeloosstelling. Na inschrijving van het gerechtelijke vonnis in de openbare registers van het kadaster gaat de eigendom daadwerkelijk op ons over.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlage(n): De bijlage(n) zijn voor raadsleden in te zien bij de griffie.
1. Grondtekening, 24186 - **NIET OPENBAAR**
2. Onteigeningslijst 2023, 24207 – **NIET OPENBAAR**
3. Zakelijke beschrijving Heeswijkse Akkers, 24206 - **NIET OPENBAAR**
4. Projectietekening, 24187 - **NIET OPENBAAR**

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans
secretaris

Antoine Walraven
waarnemend burgemeester