Registratienummer: **103182** / 118913

Raadsvoorstel	
Datum vergadering:	18 december 2025
Agendapunt:	9
Onderwerp:	Herzien voorstel tot het geven van een onteigeningsbeschikking voor onteigeningsplan ‘De Bunders, Heesch’
Portefeuillehouder:	wethouder Rien Wijdeven

Heesch, 16 december 2025

Inleiding
Hierbij leggen wij u een herzien voorstel tot het geven van een onteigeningsbeschikking voor dat betrekking heeft op de onteigening van vijf onroerende zaken in de gemeente Bernheze, specifiek in de kern Heesch. De onteigening is nodig voor de realisatie van het omgevingsplan “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch” (hierna: ‘het TAM-omgevingsplan’), zoals vastgesteld door de raad op 31 oktober 2024.

Na de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken is een betrokken onroerende zaak - vooruitlopend op mogelijk minnelijke overeenstemming - gesplitst in twee nieuwe kadastrale percelen. De totale gezamenlijke oppervlakte van deze twee percelen is gelijk gebleven aan de in het ontwerp gehanteerde oppervlakte van de betreffende onroerende zaak. Deze splitsing heeft aanleiding gegeven om het eerdere raadsvoorstel van 4 november 2025 (inclusief bijlagen) op dit onderdeel te wijzigen.

De gemeente blijft, ook parallel aan de onteigeningsprocedure, in gesprek met de betrokken eigenaren en streeft naar minnelijke verwerving. Vrijwillige eigendomsoverdracht heeft nadrukkelijk de voorkeur boven onteigening.

Voorstel
1. De onroerende zaken die zijn vermeld op de lijst van 15 december 2025 die behoort bij dit besluit ter onteigening aan te wijzen op de naam van de gemeente Bernheze;
2. De rechtbank Oost-Brabant, locatie ’s-Hertogenbosch, te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;
3. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;
4. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;
5. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak of zaken te beëindigen;
6. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;
7. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd om gronden ter onteigening aan te wijzen.

De onroerende zaken zijn gelegen in de kadastrale gemeente Heesch. Krachtens artikel 11.2 en 11.4 van de Omgevingswet (Ow) kan de gemeenteraad van de gemeente waarin de onroerende zaken zijn gelegen een onteigeningsbeschikking nemen. De gemeenteraad van Bernheze is dus aan te merken als bevoegd gezag.

1.2 De onteigening voldoet aan de wettelijke criteria.

Onteigening is uitsluitend toegestaan als aan drie vereisten wordt voldaan: onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie.

Onteigeningsbelang

De onteigening is nodig voor de realisatie van het TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan is op 31 oktober 2024 vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk; tegen het plan zijn twee beroepen ingesteld.

Het TAM-omgevingsplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk (De Bunders) in het westen van de kern Heesch. In totaal zullen er gefaseerd 325 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd in het algemeen belang.

In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het TAM-omgevingsplan als ook het stedenbouwkundige plan en de aan dit voorstel gehechte zakelijke beschrijving.

Noodzaak

Om het TAM-omgevingsplan respectievelijk de nieuwe woonwijk De Bunders tijdig te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente Bernheze de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld in de bij deze beschikking behorende lijst.

De gemeente Bernheze 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 niet aannemelijk is dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden of overeenstemming kan worden bereikt over het vervallen van de zakelijke rechten, is de onteigening noodzakelijk om het TAM-omgevingsplan tijdig te kunnen verwezenlijken.

Urgentie

De uitvoering van het plan/de werken is als volgt gepland: de feitelijke werkzaamheden starten medio 2026 met het bouwrijp maken van de eerste drie fasen van het plangebied. Hiermee is aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Ow genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het TAM-omgevingsplan.

1.3 De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is toegepast.

Overeenkomstig artikel 16.33b van de Ow en artikel 3:11 lid 1 Awb hebben de ontwerponteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken (van 5 september 2025 tot en met 16 oktober 2025) in de gemeente Bernheze ter inzage gelegen. De stukken zijn binnen bovengenoemde periode tevens digitaal beschikbaar gesteld op de website: www.bernheze.org.

De volgende stukken hebben in de hierboven genoemde periode ter inzage gelegen:

- Ontwerponteigeningsbeschikking (concept raadsbesluit);
- Concept voorstel dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur (concept raadsvoorstel);
- Lijst van te onteigenen onroerende zaken;
- Grondtekening;
- Planologische grondslag met daarop een projectie van de grondtekening (projectietekening);
- Zakelijke beschrijving.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb is van de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad van 4 september 2025. Verder is de ontwerponteigeningsbeschikking overeenkomst artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging op 3 september 2025 per aangetekende post toegezonden aan belanghebbenden. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerponteigeningsbeschikking naar voren te brengen en om het logboek van het minnelijk overleg in te zien.

Binnen de termijn dat de ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Op 21 november 2025 is het in de ontwerponteigeningsbeschikking betrokken perceel, kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie F nummer 946, groot 1.980 m^2, overgegaan in de percelen, kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie F nummer 1608, groot 70 m^2, en nummer 1609, groot 1.910 m^2, tezamen totaal groot 1.980 m^2. Deze splitsing heeft - parallel aan de onteigeningsprocedure - plaatsgevonden met het oog op het bereiken van minnelijke overeenstemming met de betrokken eigenaar, hetwelk aanleiding heeft gegeven om de ter inzage gelegde ontwerponteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken op dit onderdeel te wijzigen. Nu er geen sprake is van aanpassing van de totale (mogelijk te onteigenen) oppervlakte betreft het een wijziging van ondergeschikte aard dan wel is niet aannemelijk dat de betrokken eigenaar daardoor wordt benadeeld, waardoor deze wijziging is doorgevoerd zonder een nieuw ontwerp ter inzage te leggen voor het perceel, kadastraal bekend gemeente Heesch, sectie F nummer 946.

Risico's

Vertraging

Hoewel de totale onteigeningsprocedure de nodige tijd vergt (gemiddeld 17 tot 25 maanden bij hoger beroep) kan de planning van de realisatie van 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d, De Bunders, Heesch' in gevaar komen als daartoe niet wordt gestart. Alsdan is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de betrokken eigenaren om de benodigde onroerende zaken minnelijk in eigendom te verwerven.

De rechtbank kan anders beslissen

Nadat de onteigeningsbeschikking is vastgesteld, bekendgemaakt en ter inzage gelegd, kan het bestuursorgaan de bestuursrechter verzoeken om bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking. De uitspraak van de rechtbank kan een afwijzing, toewijzing of gedeeltelijke toewijzing van het verzoek tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking inhouden (artikel 16.108 van de Ow).

Kosten en dekking
Het besluit heeft geen directe financiële gevolgen; met de kosten die gemoeid zijn met de onteigeningsprocedure is immers rekening gehouden in de grondexploitatie. 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 bestuursrechter de onteigening al dan niet uit en bepaalt de burgerlijk rechter, in een aparte procedure, de hoogte van de schadeloosstelling. De hoogte van de
schadeloosstelling kan lager of hoger uitvallen dan waar tot op heden rekening mee is gehouden in de grondexploitatie. Er ligt een financieel gezonde grondexploitatie onder deze woningbouwontwikkeling voor het plangebied De Bunders. Deze grondexploitatie is binnen redelijkheid in staat om onvoorziene financiële tegenvallers op te vangen.

Vervolg
Nadat de raad de onteigeningsbeschikking heeft gegeven, wordt de onteigeningsbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken aan de belanghebbenden gestuurd per aangetekende post. De onteigeningsbeschikking gaat gedurende zes weken ter inzage. Daarvan wordt kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad. Vervolgens wordt de bestuursrechter verzocht om de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen. De uitspraak op het verzoek tot bekrachtiging wordt ook aan de belanghebbenden toegezonden. De uitspraak gaat met de onteigeningsbeschikking gedurende zes weken ter inzage. Daarvan wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad.

De eigendom van de gronden gaat over door het inschrijven van een door een notaris verleden onteigeningsakte in de openbare registers. Daarvoor is niet alleen een onherroepelijke onteigeningsbeschikking en een besluit ter uitvoering waarvan de onteigening nodig is (het TAM-omgevingsplan) vereist, maar ook de voorlopige schadeloosstelling of de overeengekomen schadeloosstelling moet zijn betaald. Om tot die betaling te komen, dient eerst de civiele rechter worden verzocht om de schadeloosstelling vast te stellen. Het college wordt belast met het indienen van een daartoe strekkend verzoekschrift.

Onverlet het bovenstaande zullen ook nadat de gemeenteraad de onteigeningsbeschikking heeft genomen de minnelijke verwervingspogingen worden voortgezet, in ieder geval tot aan de behandeling door de rechter.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen:
1. Onteigeningsbeschikking (raadsbesluit)
2. Lijst van te onteigenen onroerende zaken
3. Zakelijke beschrijving
4. Grondtekening
5. Projectietekening

Burgemeester en wethouders,

Peggy Hurkmans secretaris	Mark de Man burgemeester