

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

**Zakelijke beschrijving behorend bij het verzoek tot
aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening op
grond van titel IV van de onteigeningswet ten name van
de gemeente Meierijstad**

Onteigening ter verwezenlijking van het bestemmingsplan
Foodpark Veghel 2016

Inhoud

1. Aanhef	3
2. Aanleiding, nut en noodzaak en urgentie onteigening	3
2.1. Aanleiding, nut en noodzaak	3
2.2. Planning en urgentie	5
2.3. Verzoeker om onteigening	6
2.4. Noodzaak tot onteigening	6
3. Grondslag/rechtsbasis onteigening	8
3.1. Procedure bestemmingsplan	8
3.2. Bestemmingen	8
3.3. Plangebied	8
4. Beschrijving/toelichting werken	10
4.1. Bestaande situatie	10
4.2. Wijze van planuitvoering	11
5. Gemeente	11
6. Tenaamstelling onteigening	11

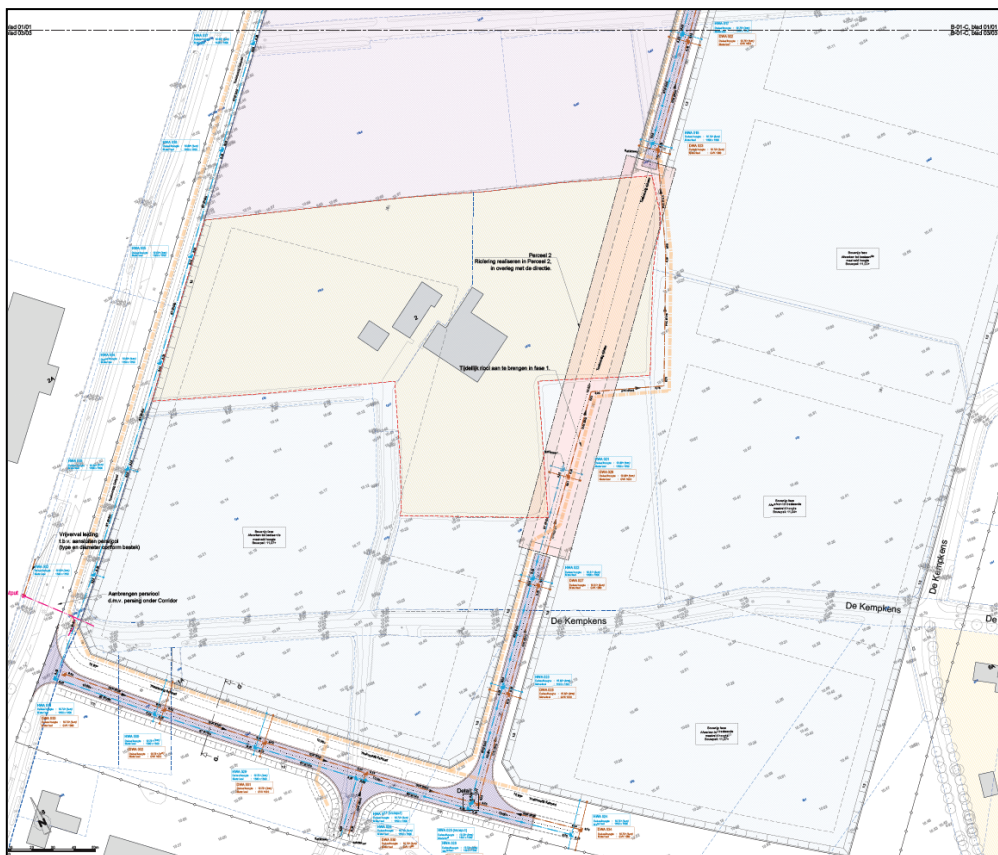
1. Aanhef

Deze zakelijke beschrijving behoort bij het verzoek van de raad van de gemeente Meierijstad tot aanwijzing van onroerende zaken tot onteigening op grond van het bepaalde titel IV van de onteigeningswet, ter verwezenlijking van het bestemmings- en exploitatieplan Foodpark Veghel 2016 in de gemeente Meierijstad (kern Veghel).

2. Aanleiding, nut en noodzaak en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

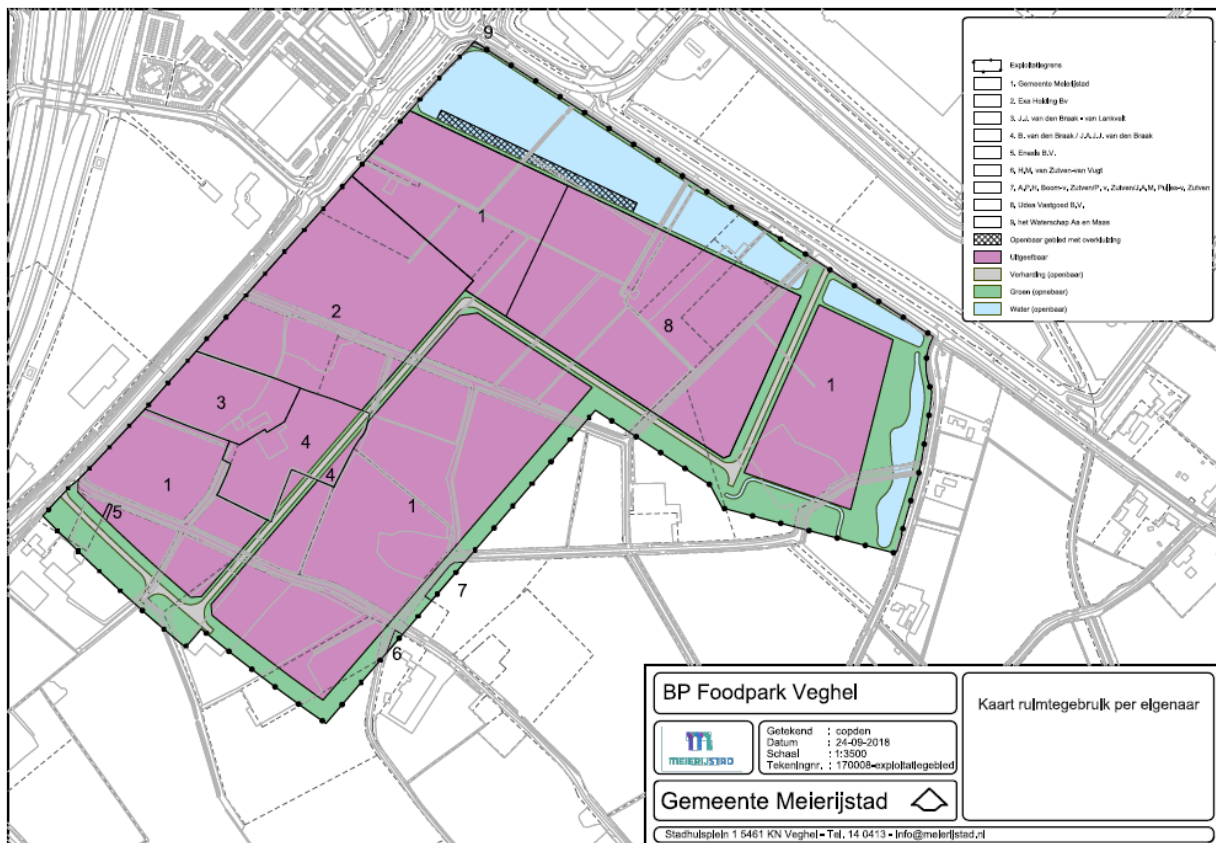
Ten behoeve van de ontsluiting van de in het plangebied te ontwikkelen bedrijfskavels zal de gemeente een interne ontsluitingsweg aanleggen. Deze ontsluitingsweg is reeds gedeeltelijk aangelegd en deels geprojecteerd over de onroerende zaken waarvoor de raad het verzoek tot aanwijzing tot onteigening doet (zie ook onderstaande afbeelding). Het betreft een gedeelte ter grootte van 1.382 m² (aangeduid op de grondplantekening met nummer 002) en een gedeelte van 36 m² (aangeduid op de grondplantekening met nummer 001) van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1512.



Afbeelding 1: bestekstekening aanleg interne ontsluitingsweg

Onteigningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Daarnaast maakt een gedeelte van het perceelsgedeelte, waarvoor een verzoek tot aanwijzing tot onteigening wordt gedaan, onderdeel uit van het in het exploitatieplan opgenomen bedrijfsperceel, dat inmiddels als één perceel is verkocht en ook als één perceel zal worden ontwikkeld. Het betreft een gedeelte ter grootte van 868 m² (aangeduid op de grondplantekening met nummer **003**) van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1512.



Afbeelding 2: kaart exploitatieplan - ruimtegebruik per eigenaar



Afbeelding 3: grondplanktekening [deze tekening wordt nog vervangen]

2.2. Planning en urgentie

Met het oog op de verwezenlijking van het bestemmings- en exploitatieplan, heeft de gemeente het bouwrijp maken van het bedrijventerrein – bestaande uit de gedeeltelijke aanleg van de onder- en bovengrondse infrastructuur en de aanleg van de waterberging/het groen aan de Corsica en de Biezendijk – openbaar aanbesteed. Het werk is inmiddels aan een aannemer gegund. Op grond van het bepaalde in het bestek (BE13CZ19015-BRM1 d.d. 18 oktober 2017), dient het gehele werk uiterlijk op 30 maart 2018 te worden opgeleverd. In het bestek is als een afzonderlijk perceel ook de aanleg van de infrastructuur opgenomen, welke is geprojecteerd op de onroerende zaken waarvoor nu het verzoek tot aanwijzing ter onteigening wordt gedaan. Zodra de gemeente kan beschikken over de betreffende gronden, zal de aannemer het werk uitvoeren. Daarmee is naar het oordeel van de gemeente voldoende aannemelijk gemaakt, dat het werk binnen een termijn van vijf jaren haalbaar is. Het bouwrijp maken is inmiddels (met uitzondering van de gronden waarvoor een verzoek wordt ingediend ter aanwijzing tot onteigening) gereed.

Met betrekking tot de onroerende zaak (ter grootte van 868 m²), welke deel uitmaakt van het aan de overzijde van de interne ontsluitingsweg gelegen bedrijfsp perceel ter grootte van 79.814 m² heeft de gemeente inmiddels een overeenkomst van verkoop en koop gesloten. Daarmee is naar het oordeel van de gemeente ook aannemelijk gemaakt dat dit

bedrijfsperceel binnen een termijn van vijf jaren feitelijk ontwikkeld zal gaan worden.

2.3. Verzoeker om onteigening

In artikel 78, eerste lid van de onteigeningswet is bepaald dat onteigening ten name van een publiekrechtelijk lichaam kan plaatsvinden op verzoek van het algemeen bestuur van dat lichaam. In het onderhavige geval betreft het een verzoek van de raad van de gemeente Meierijstad.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Zoals uit het bijgevoegde logboek blijkt is de gemeente - in het kader van de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein - vanaf eind 2007 met mevrouw J.J. van den Braak - Van Lankvelt, in gesprek over een mogelijke verwerving of inpassing van het bedrijf met bedrijfswoning, gelegen aan de Kempkens 2 te Veghel. Het betrof de percelen, kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummers 132 (ter grootte van 24.250 m²) en 1317 (ter grootte van 255 m²).

Mevrouw J.J. van den Braak - Van Lankvelt en de gemeente hebben in de jaren dat zij met elkaar in overleg zijn geweest, geen minnelijke overeenstemming bereikt.

Op 21 december 2016 heeft mevrouw J.J. van den Braak - Van Lankvelt de percelen, thans kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummers 1512 (voorheen bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 132 gedeeltelijk, ter grootte van 13.130 m²) en 1317 (ter grootte van 255 m²) in eigendom overgedragen aan haar dochter en zoon, mevrouw B.F.P.T. van den Braak en de heer J.A.J.J. van den Braak. Mevrouw B.F.P.T. van den Braak heeft eerder ook altijd haar moeder bijgestaan bij de gesprekken die met de gemeente werden gevoerd.

Gezien de gewijzigde eigendomsverhoudingen, heeft de gemeente bij brief van 3 augustus 2017 aan mevrouw B.F.P.T. van den Braak en de heer J.A.J.J. van den Braak een voorstel gedaan om te komen tot minnelijke overeenstemming met betrekking tot de onroerende zaken die de gemeente nodig heeft voor de realisatie van de interne ontsluitingsweg (met een oppervlakte van (36 m² + 1.382 m² =) 1.418 m² , alsmede met betrekking tot de onroerende zaak (ter grootte van 868 m²) welke deel uitmaakt van het aan de overzijde van deze ontsluitingsweg gelegen bedrijfsperceel ter grootte van 79.814 m². De gemeente heeft - zoals ook in paragraaf 2.2. is aangegeven - ten aanzien van dit bedrijfsperceel inmiddels een overeenkomst van verkoop en koop gesloten. Gezien de omstandigheid, dat de gemeente momenteel nog geen minnelijke overeenstemming heeft kunnen bereiken met mevrouw B.F.P.T. van den Braak en de heer J.A.J.J. van den Braak en het niet aannemelijk is dat er binnen afzienbare termijn alsnog minnelijke overeenstemming wordt bereikt, heeft de gemeente besloten de Kroon te verzoeken om bovengenoemde onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen. De

gemeente zal zo mogelijk de gesprekken over een eventuele minnelijke verwerving van de gronden gedurende de behandeling van onderhavige verzoek continueren.

Gedurende al de jaren dat er met de voormalig eigenaar, alsmede met de huidige eigenaren overleg is gevoerd, is nimmer gesproken over zelfrealisatie van de interne ontsluitingsweg door de eigenaren. De eigenaren hebben nooit aangegeven bereid en in staat te zijn om de over de onroerende zaken geprojecteerde interne ontsluitingsweg, conform door de gemeente gestelde voorwaarden, te realiseren.

Voor zover noodzakelijk en relevant op dit moment, stelt de gemeente op voorhand, dat de huidige eigenaren niet in staat zijn om de interne ontsluitingsweg conform de door de gemeente gestelde voorwaarden te realiseren. Naast het feit dat de eigenaren niet beschikken over de vereiste deskundigheid, is het uitsluitend aanleggen van de onder- en bovengrondse infrastructuur op de onroerende zaken van de eigenaren niet doelmatig. Een doelmatige realisatie van de openbare ruimte kan naar het oordeel van de gemeente enkel plaatsvinden indien dit in het geheel door één aannemer wordt uitgevoerd. Zoals eerder in de zakelijke beschrijving is aangegeven, is het bouwrijp maken van de openbare ruimte van het bedrijventerrein middels een nationale openbare aanbestedingsprocedure gegund aan een aannemer. De gemeente heeft er belang bij, dat zij zelf de regie kan voeren op de aanleg van de interne ontsluitingsweg. Zij is van oordeel dat er slechts dan voldoende zekerheid bestaat dat het bestemmingsplan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

Ten aanzien van de onroerende zaak, welke onderdeel uitmaakt van het aan de andere zijde van de interne ontsluitingsweg gelegen bedrijfsperceel en waarvoor thans ook het verzoek ter aanwijzing tot onteigening wordt gedaan, is de gemeente van oordeel dat - reeds omdat deze onroerende zaak op grond van het exploitatieplan een integraal onderdeel uitmaakt van dit bedrijfsperceel - van zelfrealisatie door de huidige eigenaren geen sprake kan zijn.

Een eventueel beroep op zelfrealisatie door de eigenaren tijdens de behandeling van het verzoek van de gemeente tot aanwijzing van de onroerende zaken ter onteigening, strandt naar het oordeel van de gemeente reeds op bovengenoemde gronden.

De kosten voor de realisatie van de interne ontsluitingsweg, alsmede de schade welke de eigenaren lijden als gevolg van het feit dat de interne ontsluitingsweg wordt aangelegd, komen voor rekening van de gemeente. De verwezenlijk van het bestemmingsplan is daarmee (dus) financieel uitvoerbaar.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Procedure bestemmingsplan

Om de realisatie van het bedrijventerrein mogelijk te maken heeft het college van burgemeester en wethouders van de (voormalige) gemeente Veghel in 2016 het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2016 in procedure gebracht. In de periode 21 april 2016 tot en met 1 juni 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar gemaakt. De gemeenteraad van de gemeente Veghel heeft in zijn vergadering van 22 september 2016 het bestemmingsplan gewijzigd en het exploitatieplan ongewijzigd vastgesteld.

Op 19 oktober 2016 is in de Staatscourant bekend gemaakt, dat het bestemmings- en exploitatieplan zijn vastgesteld en dat met ingang van de dag na deze bekendmaking gedurende een termijn van zes weken beroep tegen het raadsbesluit kan worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er is één beroep ingesteld tegen het vaststellingsbesluit, voor zover dit besluit betrekking heeft op de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het exploitatieplan is géén beroep ingesteld. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit beroep tijdens de zitting op 15 mei 2017 behandeld en heeft vervolgens met de uitspraak van 19 juli 2017 het ingestelde beroep ongegrond verklaard. Daarmee zijn zowel het bestemmingsplan (NL.IMRO.0860.VE10ad010000BP2016) als het exploitatieplan (NL.IMRO.0860.VE10ad010000EP2016) op 19 juli 2017 onherroepelijk geworden.

De structurele herziening van het exploitatieplan is door de raad op **6 juni 2019** vastgesteld. Bij deze herziening is de ligging van de interne ontsluitingsweg dwingendrechtelijk voorgeschreven, waarmee ook de wijze van uitvoering is voorgeschreven.

3.2. Bestemmingen

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2016 en op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken geldt ingevolge dit plan de Enkelbestemming Bedrijventerrein (BT) en gedeeltelijk de functieaanduiding specifieke vorm van verkeer - ontsluitingsweg (sv-ow).

3.3. Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Foodpark Veghel 2016 ligt in het buitengebied van de gemeente Meierijstad (kern Veghel) grenzend aan bestaande bedrijventerreinen en wordt in het westen begrensd door de wegen, Corridor, Corsica en Biezendijk. De zuidzijde van het plangebied

wordt begrensd door het gebied bekend als Logtenburg. Het bestemmingsplan voorziet in de verwezenlijking van de eerste fase van het nieuwe bedrijventerrein, waarbij het overige gedeelte van het plangebied consoliderend is bestemd.

Afbeelding 4: plangebied bestemmingsplan



Afbeelding 5: luchtfoto plangebied

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

De (3) onroerende zaken waarvoor de gemeente een verzoek indient tot aanwijzing ter onteigening, maken allemaal deel uit van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1512.

De onroerende zaak, aangeduid op de grondplantekening met nummer 001 heeft een oppervlakte van 36 m².

De onroerende zaak, aangeduid op de grondplantekening met nummer 002 heeft een oppervlakte van 1.382 m².

De onroerende zaak, aangeduid op de grondplantekening met nummer 003 heeft een oppervlakte van 868 m².

De huidige feitelijke situatie in het terrein is weergegeven op onderstaande luchtfoto.



Afbeelding 6: Luchtfoto de Kempkens 2 Veghel

De onroerende zaken maken zijn onbebouwd, onverhard en hierop bevinden zich groenopstanden. De milieu hygiënische kwaliteit van de ondergrond is niet bij de gemeente bekend. De onroerende zaken maken naar het oordeel van de gemeente geen onderdeel, althans geen wezenlijk onderdeel uit van de bedrijfsvoering van het op het perceel gevestigde bedrijf.

4.2. Wijze van planuitvoering

Over de wijze van planuitvoering wordt door de gemeente inzicht gegeven door het bestemmingsplan met de daarbij behorende regels, toelichting en verbeelding, het exploitatieplan, alsmede het beeldkwaliteitsplan, zoals deze planning zijn vastgesteld door de raad van de gemeente Veghel op 22 september 2016. Zoals eerder aangegeven, wordt de wijze van uitvoering/realisatie van de interne ontsluitingsweg dwingendrechtelijk voorgeschreven in de op 6 juni 2019 door de raad vastgestelde herziening van het exploitatieplan.

Het moment waarop de feitelijke aanleg van de interne ontsluitingsweg kan plaatsvinden, is afhankelijk van het moment waarop de gemeente ook daadwerkelijk kan beschikken over de betreffende onroerende zaken. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2. van deze zakelijke beschrijving is de uitvoering van de civiele werkzaamheden reeds gegund aan een aannemer. Indien de gemeente niet tijdig kan beschikken over de onroerende zaken, zodat de weg in één bouwstroom kan worden gerealiseerd, zullen de kabels en leidingen (zo nodig) tijdelijk om de onroerende zaken worden aangelegd (zie ook afbeelding 1).

Met betrekking tot de onroerende zaak, welke onderdeel uitmaakt van het bedrijfsperceel geldt, dat dit ontwikkeld zal worden op het moment dat deze ook feitelijk beschikbaar is.

5. Gemeente

Het plangebied is gelegen in de gemeente Meierijstad. Ook alle ter onteigening aan te wijzen gronden liggen binnen de grens van de gemeente Meierijstad.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening dient te geschieden ten name van de gemeente Meierijstad.