

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

1. Aanhef

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

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie ontheffing

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 grotendeels aangelegd en deels geprojecteerd over de onroerende zaken waarvoor de raad het verzoek tot aanwijzing tot ontheffing doet.

Het betreft een gedeelte ter grootte van 36 m² (aangeduid op de grondtekening met nummer 1-1) en een gedeelte van 1.382 m² (aangeduid op de grondtekening met nummer 1-2), van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1512.

Daarnaast maakt een van perceelsgedeelten, waarvoor een verzoek tot aanwijzing tot ontheffing wordt gedaan, onderdeel uit van het in het bestemmings- en exploitatieplan opgenomen bedrijfsperceel, dat inmiddels als één perceel is verkocht en ook als één perceel wordt ontwikkeld. Het betreft een gedeelte ter grootte van 868 m² (aangeduid op de grondtekening met nummer 1-3) van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1512.

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), diende 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 ontheffing wordt gedaan (grondplannummers 1-1 en 1-2). 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 gerealiseerd zal worden. Het bouwrijp maken is inmiddels (met uitzondering van de gronden waarvoor een verzoek wordt ingediend ter aanwijzing tot ontheffing) 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 bedrijfsperceel ter totale 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. Dit perceel is, uiteraard met uitzondering van het betreffende perceelsgedeelte ter grootte van 868 m², op 12 april 2019 in eigendom geleverd. Ten behoeve van de bouw van een bedrijfsgebouw is op 9 mei 2019 een omgevingsvergunning (OV-2018-0900) verleend en is inmiddels ook gestart met de bouw.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Het perceel, op de grondplanktekening aangeduid met nummer 1-3, maakt - zoals gezegd - deel uit van het totale aan de binnenzijde van de interne ontsluitingsweg gelegen kavel. Verder is dit perceel, gezien de in het bestemmings- en exploitatieplan opgenomen voorschriften, niet doelmatig als zelfstandig perceel te ontwikkelen.

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. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Foodpark Veghel is ook een initiatief van de gemeente Meierijstad.

2.4. Noodzaak tot onteigening

In het kader van de realisatie van het nieuwe bedrijventerrein, Foodpark Veghel, is de gemeente vanaf eind 2007 met de eigenaar 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 131 (ter grootte van 24.250 m²) en 1317 (ter grootte van 255 m²).

De eigenaar en de gemeente hebben in de jaren dat zij met elkaar in overleg zijn geweest, geen minnelijke overeenstemming bereikt.

Op 21 december 2016 heeft de eigenaar 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. De dochter van de oorspronkelijke eigenaar heeft de eigenaar ook altijd bijgestaan bij de gesprekken die met de gemeente werden gevoerd.

Vanwege de gewijzigde eigendomsverhoudingen, heeft de gemeente bij brief van 3 augustus 2017 aan de nieuwe eigenaren 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 bedrijfsp perceel ter grootte van 79.814 m².

Nog recentelijk hebben er meerdere gesprekken plaatsgevonden met de (3) adviseurs van de eigenaren van de percelen kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummers 1513, 1512 en 1317. Dit, omdat de eigenaren herhaaldelijk en nadrukkelijk hebben aangegeven uitsluitend de totale locatie te willen verkopen (en niet slechts de gronden die de gemeente nodig heeft voor de realisatie van de ontsluitingsweg en voor het bedrijfsp perceel). Deze gesprekken leken te leiden tot het bereiken van minnelijke overeenstemming. In het laatste gesprek dat op 28 mei 2019 met de eigenaren plaatsvond hebben de eigenaren echter aangegeven niet in te kunnen stemmen met hetgeen de adviseurs met de gemeente hebben besproken.

Gezien de omstandigheid, dat de gemeente nog altijd geen minnelijke overeenstemming heeft kunnen bereiken met de eigenaren van het perceel kadastraal bekend als gemeente Veghel, sectie P, nummer 1512 en het niet aannemelijk is dat er binnen afzienbare termijn alsnog minnelijke overeenstemming wordt bereikt, heeft de gemeente besloten de Kroon te verzoeken om de in 2.1 genoemde onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen. De gemeente zal zo mogelijk de gesprekken over een eventuele minnelijke verwerving van de gronden die ter onteigening zijn aangewezen gedurende de behandeling van onderhavige verzoek continueren.

Ontheffingsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

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. Inmiddels zijn ook de eerste bedrijfsgebouwen op het bedrijventerrein gerealiseerd, dan wel in aanbouw. Daarmee is het naar het oordeel van de gemeente ook van belang dat de ontsluitingsweg op een zo kort mogelijke termijn kan worden voltooid.

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 ontheffing 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. Daarnaast staat de grootte, vorm en verspreide ligging van het perceelsgedeelte met grondplannummer 1-3 ten opzichte van de resterende eigendommen een doelmatige zelfrealisatie in de weg. Naar het oordeel van de gemeente is daarom het perceelsgedeelte met grondplannummer 1-3 niet doelmatig als zelfstandig perceel te ontwikkelen, waarbij de gemeente van oordeel is dat - vanuit het oogpunt van een doelmatige verkaveling - het perceelsgedeelte dient te worden gezien als onderdeel van het grote bedrijfsperceel ter grootte van 79.814 m².

Een eventueel beroep op zelfrealisatie door de eigenaren tijdens de behandeling van het verzoek van de gemeente tot aanwijzing van de onroerende zaken ter ontheffing, 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 ontheffing

3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan

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

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

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 raadbesluit 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 onder meer de feitelijke 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 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.

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 grondplankening met nummer 1-1 heeft een oppervlakte van 36 m².

De onroerende zaak, aangeduid op de grondplankening met nummer 1-2 heeft een oppervlakte van 1.382 m².

De onroerende zaak, aangeduid op de grondplankening met nummer 1-3 heeft een oppervlakte van 868 m².

De onroerende zaken 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. 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(n)

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

6. Tenaamstelling ontheffing

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