



Bekrachtigingsprocedure onteigening Spoorzone Rijen

20 november 2025

Inhoudsopgave

- Voorstellen
- Terugblik
- Bedenkingen
- Andere zaken die opvielen
- Acties na de zitting
- Stand van zaken
- Vragen

Voorstellen

Jacob van Slingerland

Senior jurist grondzaken

Werkt voor de gemeenten Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen

Contact:

T 088 - 3831 450

M 06 – 2896 2570

E jacobvanslingerland@abg.nl

Aan te kopen percelen



Bedenking: Logboeken niet ter inzage gelegd

Strijd met art. 3:11 Awb;

Nodig voor de beoordeling van de ontwerpbeschikking;

Belanghebbende kan zich niet uitlaten over wat de gemeente heeft beweerd over het minnelijk overleg.

Reactie gemeente

Logboek hoeft niet ter inzage gelegd te worden;

Zie Praktijkgids Onteigeningen voor overheden:

- Hfd. 3.2 versie 2, januari 2024;
- Hfd. 3.2 versie 3 december 2024;

Mogelijkheid om logboek op te vragen was al mogelijk in Kroonprocedure en is niet gewijzigd.

Rechtbank

Strijd met art. 3:11 Awb;

Logboek is in de bekrachtigingsprocedure ingebracht;

Niet voor iedereen ter inzage vanwege persoonsgegevens en financiële gegevens;

Wijzen op mogelijkheid om logboek op te vragen.

Praktijkgids Onteigening voor overheden

Wijzigingen hoofdstuk 3.2

- Versie 2, januari 2024 : geen vermelding logboeken
- Versie 3, december 2024 : aanbeveling te wijzen op mogelijkheid opvragen logboek
- Versie 4, mei 2025 : wijzen op mogelijkheid opvragen logboek is harde eis

Bedenking: geen redelijke poging minnelijk overleg

Te weinig overleg;

Geen reactie op tegenvoorstel;

Een overleg is niet genoemd in het logboek.

Rechtbank

Logboek geeft aan voldoende overleg;

Niet onredelijk bod van gemeente:

- Woningwaarderingstelsel;
- max huurprijs puntensysteem;
- huurovereenkomsten niet overlegd.

Tegenbod onvoldoende onderbouwd.

Bedenking:

Onvoldoende waarborg bij niet onherroepelijk bestemmingsplan

Besluitpunt V uit beschikking:

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 zaken te beëindigen.

Bedenking:

Ook opnemen regeling beëindiging schadeloostellingsprocedure.

Gemeente en rechtbank:

Niet nodig, geen onteigening zonder onherroepelijk omgevingsplan.

Planologische grondslag

20 november 2024	: bestemmingsplan vastgesteld
12 juni 2024	: beroep en voorlopige voorziening ingetrokken;
12 juni 2024	: bestemmingsplan eigenlijk onherroepelijk;
28 maart 2025	: status bestemmingsplan “beroep ingesteld”
31 maart 2025	: status gewijzigd “geheel onherroepelijk in werking”;

Misverstand bij collega's RO, correctie op Regels op de kaart.

Onderhandelingen

Weigering verwerper om aantal malen contact op te nemen:

- Niet nodig zolang geen huurovereenkomsten worden overlegd;
- Geen onderbouwing verschil van ca. € 750.000,00;

Rechtbank

- Serieus onderhandeld, maar niet alle verzoeken weigeren;
- Gaat om hoogte bedrag, komt aan de orde in schadeloosstellingsprocedure.

Afwijzing bekrachtiging perceel 2

Overeenstemming over grondruil pas na indiening verzoekschrift;
Vergeten verzoek voor dit perceel door te halen.

Acties na zitting

- 20 mei 2025 : bekrachtiging onteigening voor 1 perceel
- 19 augustus 2025 : toezending uitspraak + beschikking
kennisgeving in Gemeenteblad
- 21 aug t/m 1 oktober : stukken ter inzage in gemeentehuis en digitaal
op www.gilzerijen.nl/spoorzone
- 6 oktober 2025 : aangepaste aanbieding
- 3 november 2025 : geweigerde aangetekende brieven retour
- 5 november 2025 : brief 6 oktober nogmaals per gewone post

Stand van zaken

Er is geen hoger beroep ingediend;

Het minnelijk overleg loopt nog steeds, aangepast aanbod;

Binnenkort indiening verzoekschrift schadeloosstelling.

Zijn er nog vragen?

Of opmerkingen?