

Voorstel aan de Raad

Vergadering : Gemeenteraad Best
Raadsvergaderdatum : 14-12-2026

Onderwerp

Voorstel tot het geven van een onteigeningsbeschikking voor onteigeningsplan Stationsomgeving- Spoorzone Best

Aanleiding

Voor de herontwikkeling van de oostzijde van het stationsgebied in Best is het noodzakelijk dat de gemeente de beschikking krijgt over alle gronden die benodigd zijn voor de uitvoering van het TAM-omgevingsplan "Stationsomgeving oostzijde Best". Met een groot deel van de grondeigenaren is overeenstemming bereikt of wordt nog minnelijk overleg gevoerd. Voor één perceel is echter geen overeenstemming bereikt. Met de eigenaar van een ander perceel is wel mondeling overeenstemming bereikt, maar dit is nog niet notarieel vastgelegd. Om de uitvoering van het project tijdig mogelijk te maken wordt voorgesteld een onteigeningsbeschikking vast te stellen.

Onteigening is nodig voor de herontwikkeling van de oostzijde van het stationsgebied in Best, zoals vastgelegd in het TAM-omgevingsplan "Stationsomgeving oostzijde Best". De ontwikkeling voorziet in de transformatie van een bestaand, versnipperd en inefficiënt ingericht gebied naar een samenhangend integraal stedelijk gebied met maximaal 600 woningen, circa 2.500m² commerciële voorzieningen, bijbehorende infrastructuur, parkeervoorzieningen en hoogwaardige openbare ruimte. Het doel is deze stationsomgeving te transformeren naar een levendig en aantrekkelijk verblijfsgebied en een entree voor Best met een groene verbinding naar het centrum.

Advies

1. Op grond van artikel 87 Gemeentewet de geheimhouding op de inhoud van het logboek minnelijke verwerving, de verslagen en aanbiedingsbrieven over te nemen voor een periode van tien jaar.
2. De onteigeningsbeschikking ten behoeve van de Stationsomgeving – Spoorzone Best vast te stellen en daarbij ter inzage te leggen voor een periode van zes weken ten behoeve van de onteigening.
3. Na aanvang van de terinzagelegging van de onteigeningsbeschikking de bekrachtigingsprocedure op te starten door middel van het indienen van een verzoekschrift.
4. Na bekendmaking van de onteigeningsbeschikking bij de rechtbank, sector civiel recht, een verzoek in te dienen als bedoeld in artikel 11.14 Omgevingswet tot het vaststellen van de schadeloosstelling.

Argumenten

1.1 De belangen als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder d en e, en artikel 5.1, tweede lid, onder b, van de Wet open overheid rechtvaardigen geheimhouding.

De stukken bevatten vertrouwelijke informatie over de minnelijke verwerving. Openbaarmaking schaadt de economische en financiële belangen van de gemeente en de onderhandelingspositie. Daarnaast bevat de informatie persoonsgegevens. Daarom wordt voorgesteld de geheimhouding op grond van artikel 87 Gemeentewet over te nemen.



2.1 Onteigening is noodzakelijk voor de uitvoering van het TAM-omgevingsplan "Stationsomgeving oostzijde Best".

De te onteigenen onroerende zaken zijn gelegen binnen het plangebied van het TAM-omgevingsplan 'Oostzijde stationsomgeving Best'. Het betreft twee percelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het plan voor de stationsomgeving. Zonder verkrijging van deze gronden kan het plan niet volledig worden gerealiseerd.

2.2 Minnelijk overleg heeft niet tot overeenstemming geleid.

De gemeente Best en Spoorzone Best B.V. hebben gedurende langere tijd geprobeerd de percelen minnelijk te verwerven. Ondanks deze inspanningen is geen overeenstemming bereikt. Omdat niet aannemelijk is dat vrijwillige eigendomsoverdracht alsnog binnen afzienbare termijn plaatsvindt, is onteigening noodzakelijk om de planning van het project niet in gevaar te brengen en het plan tijdig te kunnen verwezenlijken.

2.3 Aan de wettelijke urgentie-eis wordt voldaan.

De uitvoering van de Stationsomgeving start volgens de huidige planning eind 2026. De verdere realisatie vindt gefaseerd plaats tot en met 2031. Daarmee is aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na inschrijving van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

2.4 De uniforme openbare voorbereidingsprocedure is gevolgd.

De ontwerp-onteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken heeft overeenkomstig de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn hiervan op de voorgeschreven wijze in kennis gesteld en in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

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

- Ontwerp-onteigeningsbeschikking;
- concept voorstel dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur;
- lijst te onteigenen onroerende zaken;
- grondtekening;
- planologische grondslag met daarop een projectie van de grondtekening;
- zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan;

Van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken is op 25 augustus 2026 openbaar kennis gegeven in het gemeenteblad [nummer].

Verder is de ontwerp-onteigeningsbeschikking (met bijbehorend concept raadsvoorstel) overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp-onteigeningsbeschikking naar voren te brengen.

[Indien van toepassing:]

Binnen de termijn dat de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter inzage heeft gelegen [is/zijn] daarover [een zienswijze/ zienswijzen] naar voren gebracht. Deze [zienswijze/zienswijzen] [is/zijn] vermeld in de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd en waarin een reactie van het bevoegd gezag is voorzien. De [zienswijze/zienswijzen] [heeft/hebben] niet tot aanpassingen in de onteigeningsbeschikking geleid. Of indien van toepassing: De [zienswijze/zienswijzen] [heeft/hebben] tot de volgende aanpassingen in de onteigeningsbeschikking geleid:[beschrijven aanpassingen].

[Of]



[Indien van toepassing:] Binnen de termijn dat de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

[Indien van toepassing bij omissies:] Tijdens de procedure is nog een aantal omissies geconstateerd. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen van de ontwerpbeschikking en de beschikking is hierop aangepast.

[Indien van toepassing bij alsnog bereiken van overeenstemming:] Tijdens de procedure is alsnog overeenstemming bereikt over de eigendomsoverdracht waardoor de noodzaak tot onteigening van de betreffende onroerende zaken is komen te ontvallen.

Hier kan vervolgens worden opgenomen:

- geen zienswijzen zijn ingediend; of
- een samenvatting van de zienswijzen en verwijzing naar de zienswijzennota; of
- eventuele wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen of geconstateerde omissies; of
- het vervallen van een perceel doordat alsnog minnelijk overeenstemming is bereikt.

Risico's

2.1 Vertraging van de planuitvoering.

Indien niet tijdig wordt gestart met de onteigeningsprocedure bestaat het risico dat de uitvoering van het plan vertraging oploopt. Dit kan leiden tot uitstel van de realisatie van de geplande voorzieningen in de stationsomgeving en mogelijk tot hogere uitvoeringskosten.

Kosten en dekking

In de ontwikkelovereenkomst zijn partijen overeengekomen dat alle kosten met betrekking tot de onteigening voor rekening zijn van Spoorzone Best BV.

Participatie

Met de eigenaren en rechthebbenden van de betreffende percelen is gedurende langere tijd minnelijk overleg gevoerd. Daarnaast heeft de ontwerp-onteigeningsbeschikking gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben gehad een zienswijze naar voren te brengen.

Communicatie

Na vaststelling wordt de onteigeningsbeschikking bekendgemaakt overeenkomstig de wettelijke voorschriften. De beschikking wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd en belanghebbenden worden hiervan afzonderlijk in kennis gesteld.

Procedure en planning

Na vaststelling van de onteigeningsbeschikking wordt:

- de beschikking gedurende zes weken ter inzage gelegd;
- de bekrachtigingsprocedure gestart bij de rechtbank Oost-Brabant;
- vervolgens een verzoek ingediend tot vaststelling van de schadeloosstelling;
- na verkrijging van de rechterlijke uitspraak de eigendomsoverdracht gerealiseerd.

Evaluatie

N.v.t.

Wet algemene regels herindeling financiële afstemming (Wet Arhi)

Dit gedeelte alleen in te vullen door Arhi-adviseur



- Dit voorstel valt wel / niet onder de Wet Arhi.
- Het voorstel moet wel / niet worden afgestemd met de fusiepartner.
- De financiële impact op de nieuwe gemeente bedraagt minder dan €50.000 of €50.000 of meer per jaar op het begrotingssaldo of verlaging van een reserve.
- De financiële impact op de nieuwe gemeente is wel / niet acceptabel. Argumenten hiervoor zijn:

Bijlagen die horen bij dit raadsvoorstel:

Benoem hier alle documenten die de raad moet behandelen of kennis van moet nemen

Nummer	Titel	Openbaar (ja/nee)	Geheim wegens (klik hier voor informatie)
<...>	<...>	<...>	<...>

14-12-2026

[< > Ondertekenaar 1.Ondertekening]

M.J.D. Donders- de Leest

Burgemeester

