

**ONTEIGENINGSPLAN: De Berk III  
van de gemeente Echt-Susteren  
ter realisering van het bestemmingsplan:  
Bedrijventerrein De Berk III**

# ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigening in de gemeente Echt-Susteren ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan: Bedrijventerrein De Berk III.

## 1. Aanhef

Onteigening in de gemeente Echt-Susteren ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan: Bedrijventerrein De Berk III.

## 2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

### 2.1 Aanleiding, nut en noodzaak

De gemeente Echt-Susteren dient ten behoeve van de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Berk III vrij te kunnen beschikken over alle onroerende zaken binnen het plangebied. Dit is thans nog niet het geval. Het gaat om de percelen met de grondplannummers 1 tot en met 28.

De realisatie van het bedrijventerrein De Berk III is noodzakelijk om aan de vraag naar bedrijfskavels te kunnen voldoen. In de gemeente Echt-Susteren en de hieraan omringende gemeenten zijn geen bedrijfskavels met een omvang van ca. 2.500 m<sup>2</sup> beschikbaar om het midden- en kleinbedrijf (MKB) te faciliteren. Gezien de vraag vanuit het MKB naar deze bedrijfskavels is het wenselijk dat op korte termijn betreffend bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. Op de bedrijfskavels mogen bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden opgericht. Het openbare gebied omvat ontsluitingswegen, wandelpaden groenvoorzieningen en waterbergingen.

De te onteigenen percelen zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan: Bedrijventerrein De Berk III. Dit bestemmingsplan vormt de planologische regeling voor de realisatie van het bedrijventerrein: De Berk III. Het plangebied beslaat een bruto plangebied van circa 22 ha. De totale netto omvang van de ontwikkeling is ca. 12,9 ha.

### 2.2. Planning en urgentie

#### 2.2.1 Planning

Het merendeel van de gronden in het plangebied is al in eigendom van de gemeente. In het navolgende is de planning tot realisatie van het bedrijventerrein vanaf heden opgenomen:

Onderdeel	van	tot
Vaststellen Bestemmingsplan	November 2023 (Raad)	
Besluit onteigening	December 2023 (Raad)	
Start voorbereiding (VO-DO-bestek-tekeningen)	Januari 2024	Juni 2024
Aanbesteding en gunning uitvoering	Juli 2024	
Bouwrijp maken 1e fase (incl. groenzones)	Augustus 2024	Oktober 2024
Uitgifte kavels 1e fase	September 2024	September 2025
Woonrijp maken 1e fase	Oktober 2025	December 2025
Bouwrijp maken 2e fase	Januari 2026	Maart 2026
Uitgifte kavels 2e fase	Februari 2026	Februari 2027
Woonrijp maken 2e fase	Maart 2027	Mei 2027

## *Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

### 2.2.2. Urgentie

Overeenkomstig de planning zal medio september 2024 worden gestart met de uitvoering van het werk. De gemeente zal starten met het deel van het plangebied dat reeds volledig in eigendom is van de gemeente. Nu de gemeente nog niet het gehele plangebied in eigendom heeft, zal de gemeente het bedrijventerrein gefaseerd gaan realiseren. Het voornemen is het overige deel van het plangebied bouwrijp te maken zodra de gemeente eigenaar is van de voor realisering van het bestemmingsplan benodigde gronden. Daarmee is in ieder geval verzekerd dat met de uitvoering van de werkzaamheden op de te onteigenen onroerende zaken binnen 5 jaar na het Koninklijk Besluit een begin zal worden gemaakt en bovendien is het zeer aannemelijk dat het werk binnen deze termijn gerealiseerd zal worden. Aan het urgentie criterium is derhalve voldaan.

Indien geen minnelijke overeenstemming wordt bereikt over de verwerving van de te onteigenen percelen dan betekent voor deze percelen dat ter plaatse het bestemmingsplan voorsnog niet kan worden gerealiseerd. Dat is nadelig voor de economische ontwikkeling van het gebied. De gemeente wenst derhalve zo spoedig mogelijk de benodigde percelen in eigendom te verkrijgen om het bestemmingsplan te kunnen realiseren. Daarmee is de onteigening urgent.

### 2.2.3. Economische uitvoerbaarheid plan

Tegelijkertijd met het bestemmingsplan is een exploitatieplan vastgesteld nu de gemeente nog geen eigenaar is van alle percelen in het plangebied. Beide plannen zijn nog niet onherroepelijk. Het resultaat van de gemeentelijke grondexploitatie, behorend bij het bestemmingsplan, is minimaal sluitend. Kostenverhaal is verzekerd middels gronduitgifte (verkoop van bedrijfskavels) door de gemeente en eventueel door verhaal van kosten bij de eigenaren op basis van een posterieure overeenkomst of bij het verlenen van een omgevingsvergunning. De economische uitvoerbaarheid van het project/bestemmingsplan is derhalve verzekerd.

## **2.3 Verzoeker om onteigening**

Verzoeker om onteigening is de raad van de gemeente Echt-Susteren, die ook het bestemmingsplan en exploitatieplan De Berk III, waarin onder meer de wijze van uitvoering is vastgelegd, heeft vastgesteld.

## **2.4 Noodzaak tot onteigening**

Om de tijdige realisatie van bestemmingsplan Bedrijventerrein De Berk III zeker te stellen en het bedrijventerrein te kunnen realiseren, is het noodzakelijk dat de gemeente door onteigening de eigendom van de benodigde percelen verkrijgt. De te onteigenen gronden zijn aangegeven op de Lijst van de te onteigenen onroerende zaken en de bijbehorende grondtekening. De gemeente heeft met de eigenaren van de te onteigenen percelen en in voorkomende gevallen met gebruikers en andere belanghebbenden/gerechtigden overleg gevoerd en aan alle eigenaren een of meerdere schriftelijk aanbiedingen gedaan. De betreffende eigenaren hebben het aanbod niet aanvaard. De gemeente is van oordeel dat haar aanbiedingen voldoen aan het uitgangspunt van zorgvuldig minnelijk overleg en van een volledige schadeloosstelling.

De gemeente heeft ondanks zorgvuldig minnelijk overleg nog niet alle gronden in eigendom verkregen. De planuitvoering op deze gronden is daardoor niet mogelijk. Om de tijdige realisatie van het bestemmingsplan op de grondplannummers 1 tot en met 28 zeker te stellen, en de realisering van het bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken, is het noodzakelijk dat de gemeente door onteigening de eigendom van de benodigde percelen verkrijgt.

### **3. Grondslag/rechtsbasis onteigening**

#### **3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan**

De onteigening wordt verzocht ter uitvoering van het bestemmingsplan: Bedrijventerrein: De Berk III. Dit bestemmingsplan is op de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) gepubliceerd en te vinden door gebruik te maken van deze link:

#### **'Klik hier voor het bestemmingsplan Bedrijventerrein De Berk III**

Het bestemmingsplan vormt de planologische basis voor de realisatie van het bedrijventerrein De Berk III.

Het ontwerpbestemmingsplan is samen met het ontwerpexploitatieplan vanaf vrijdag 9 juni 2023 gedurende zes weken ter inzage gegaan. Vervolgens zijn het bestemmingsplan en exploitatieplan op donderdag 9 november door de gemeenteraad vastgesteld.

#### **3.2. Bestemmingen**

De ter onteigening aan te wijzen gronden zijn bestemd als: Bedrijventerrein, Groen en Verkeer. Op alle aangewezen percelen is de dubbel bestemming: Waarde-Archeologie van toepassing.

Op de projectie grondtekening (Onteigeningsstuk B-2) is de grondtekening (Onteigeningsstuk A-3) op de verbeelding (Onteigeningsstuk B-1) geprojecteerd. Hieruit volgt dat op de te onteigenen onroerende zaken, de volgende bestemmingen en dubbelbestemmingen gelden:

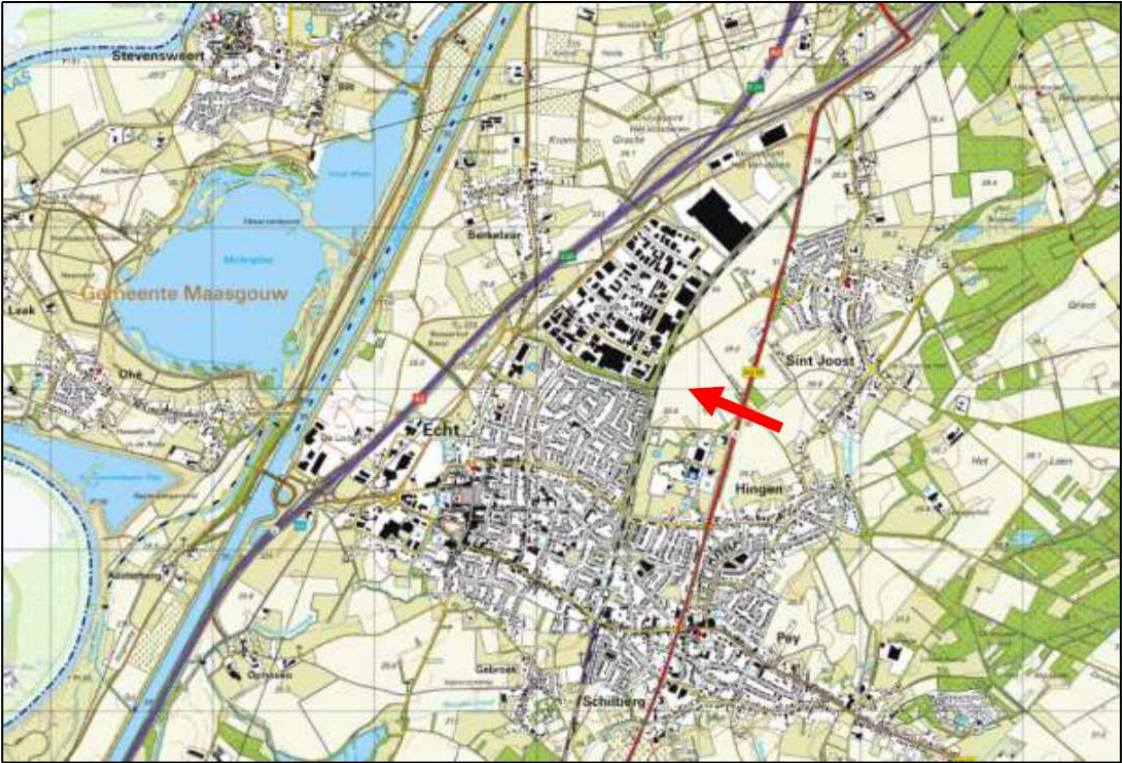
## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Grondplannummer	Toegekende (enkel en dubbel) bestemmingen Bestemmingsplan: 'De Berk III'			
	Bedrijventerrein	Groen	Verkeer	Waarde – Archeologie 3
1		X		X
2	X	X	X	X
3		X		X
4		X		X
5	X			X
6	X	X	X	X
7		X		X
8		X	X	X
9	X		X	X
10		X	X	X
11		X	X	X
12	X	X	X	X
13		X	X	X
14		X		X
15		X		X
16	X	X	X	X
17	X	X	X	X
18	X	X	X	X
19	X	X	X	X
20			X	X
21			X	X
22			X	X
23		X		X
24	X	X	X	X
25	X	X	X	X
26			X	X
27			X	X
28		X		X

### 3.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van het bestaande bedrijventerrein 'De Berk', ten noordoosten van de kern Echt. Het spoortraject Echt-Roermond vormt de grens tussen het plangebied en bedrijventerrein 'De Berk' in het noordwesten en een woongebied in het zuidwesten (Echt Noord). Het plangebied wordt verder begrensd door de Roermondseweg / Galvaniweg in het noorden, de Bandertveldweg en verder de Rijksweg-Noord (N276) in het oosten en in het zuiden de Paalweg en Bandertlaan. Ten zuiden van het plangebied is 'Leisurepark 'De Bandert' gelegen met onder andere verschillende sportclubs, een kartbaan en een skatepark.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (rode pijl)



#### 4. Beschrijving/toelichting werken

##### 4.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie zijn de percelen waarvan wordt beoogd deze te bestemmen als bedrijventerrein agrarisch in gebruik overeenkomstig de vigerende bestemming. De percelen in het plangebied zijn voornamelijk in gebruik als akkerbouw en deze worden bedrijfsmatig door agrariërs geëxploiteerd. Daarnaast zijn in het plangebied enkele bosschages en enig grasland aanwezig. Er bevinden zich in het plangebied geen opstallen. Op bladzijde 5 van het bestemmingsplan is een luchtfoto van het plangebied opgenomen.



Luchtfoto van het plangebied (rood omlijnd)

##### 4.2 Wijze van planuitvoering

Via de kaart op de hierop volgende bladzijde behorend bij het exploitatieplan (bladzijde 33 van het exploitatieplan) zijn de functies in het exploitatiegebied van het beoogd bedrijventerrein aangegeven.

- Uitgeefbaar (Op de verbeelding is dit de bestemming: Bedrijventerrein)
- Verkeer (Op de verbeelding is dit de bestemming verkeer)
- Groen/Water (Op de verbeelding is dit de bestemming Groen).

Op de kaart staan de percelen waarvoor het onteigeningsverzoek is ingediend. De letters staan voor de betrokken eigenaren van percelen gelegen in het plangebied ten tijde van de ter visie ligging van het exploitatieplan.



Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.



Grondgebruik  
Bedrijventerrein de Berk III  
Gemeente Echt

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
28-06-2023	C.Ja	P03458	PB3	A3	1:3000





## Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Op de site van [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) is betreffend exploitatieplan gepubliceerd. U kunt gebruik maken van deze link om het exploitatieplan in te zien, nl:

**Klik hier voor het exploitatieplan Bedrijventerrein De Berk III**

Het uitgeefbare deel van het bedrijventerrein groot in totaal circa 12,9 ha. Er is ruimte voor circa 45 kavels. Er is voorzien in een gelijkmatige verkaveling met een gemiddelde kavelgrootte van circa 2.500 m<sup>2</sup> tot circa 2.900 m<sup>2</sup>. Maatwerk ten behoeve van ondernemers is mogelijk. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat de kavelgrootte minimaal 1.000 m<sup>2</sup> moet zijn en maximaal 7.500 m<sup>2</sup>. Dit levert op kaart de volgende verkavelingssuggestie op:



Ten behoeve van het realiseren van een geluidswal worden groenstroken aan de westzijde van het spoor en aan de noordoostzijde van de woonwijk Echt-Noord betrokken in het plangebied.

Bij het ontwerp van het bedrijventerrein is rekening gehouden met twee middenspanningskabels waarvoor zakelijke rechten ten gunste van Enexis Netbeheer B.V zijn gevestigd. Deze twee middenspanningskabels blijven gehandhaafd en met Enexis is overeengekomen dat indien nodig een zakelijk recht opnieuw ten gunste van Enexis netbeheer BV worden gevestigd indien zakelijke rechten van Enexis door onteigening komen te vervallen.

### *Omschrijving van werken en werkzaamheden*

Ter uitvoering van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Berk III' moeten voor de realisatie van het Exploitatiegebied 'Bedrijventerrein De Berk III' werken en werkzaamheden worden uitgevoerd. Het betreft de benodigde werken, werkzaamheden en voorzieningen, die betrekking hebben op het Bouw- en Woonrijp maken van de uitgeefbare gronden, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. In het exploitatieplan is gedetailleerd beschreven welke werken en werkzaamheden voor het bouwrijp en woonrijp

*Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.*

maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte, zijn voorzien.

**4. Gemeente(n)**

De te onteigenen onroerende zaken liggen in de gemeente Echt-Susteren.

**5. Tenaamstelling onteigening**

De onteigening geschiedt ten name van de gemeente Echt-Susteren.