

Zakelijke beschrijving behorend bij de (ontwerp) onteigeningsbeschikking Opbroek Oost

1. Onteigeningsbelang

- 1.1. Aanleiding, beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is.

Deze zakelijke beschrijving hoort bij de (ontwerp) onteigeningsbeschikking Opbroek Oost van de raad van de gemeente Rijssen-Holten. Het doel van de onteigeningsbeschikking is om zes kadastrale percelen in eigendom te verwerven. Deze percelen zijn nodig om ter plaatse een gedeelte van een woonwijk met bijbehorende voorzieningen te realiseren, overeenkomstig het bestemmingsplan (thans tijdelijk deel van het omgevingsplan) "Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost" (hierna ook: "het bestemmingsplan").

Gezien de landelijke krapte op de woningmarkt is in Twente de ambitie uitgesproken om tot en met 2030 circa 22.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Eind 2022 heeft de gemeente Rijssen-Holten de "Woondeal Twente" ondertekend waarin is afgesproken dat Rijssen-Holten bijdraagt aan de landelijke en regionale uitdagingen en ambities door het toevoegen van 1.800 woningen tot en met 2030. Om uitvoering te geven aan de opgave van de gemeente Rijssen-Holten is op 25 mei 2023 het hiervoor genoemde bestemmingsplan door de raad gewijzigd vastgesteld. Het plan voorziet in de bouw van 550 woningen en maatschappelijke voorzieningen.

Het plan is door de provincie ook aangemerkt als "sleutelproject". Een sleutelproject draagt bij aan de doelen uit de woonagenda's en aan het versnellen van de woningbouw. De gemeente heeft zich hiermee gecommitteerd aan versneld komen tot ontwikkeling. Onderdeel hiervan is dat het plan gerealiseerd is voor 2030. Als tegenprestatie stelt de provincie financiële en personele middelen beschikbaar voor deze versnelling.

De te onteigenen gronden worden op dit moment agrarisch gebruikt. In het bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming "woongebied-2", "Groen" en "Waarde- Archeologie" gekregen (met functies 'maatschappelijk' en 'verkeer').

- 1.2. Planning en urgentie

De ontwikkeling waarop het bestemmingsplan ziet is opgedeeld in 5 fases (zie bijlage 1 kaart faseringen) binnen Opbroek Oost. De te onteigenen gronden zijn gelegen in het zuidelijke deel van Opbroek Oost (fases 2 en 3).

Eind 2024 zijn de werkzaamheden in het noordelijke deel van Opbroek Oost gestart (fases 1 en 5). Zoals logischerwijs volgt uit de indeling in verschillende fases, was de planning erop gericht te starten met fase 1, daarna fase 2, vervolgens fase 3, enzovoorts. De fases 1 en 5 zullen volgens de huidige planning eind 2026 afgerond zijn. Als vervolg op fase 1 en 5 zal in 2026 gestart worden met het bouwrijp maken van de gronden in fase 4. Dit is een tussenoplossing, omdat de gemeente de in fases 2 en 3 gelegen te onteigenen gronden nog niet in eigendom heeft. Er moet met een noodontsluiting worden gewerkt omdat een wezenlijk deel van het plan nog niet gerealiseerd kan worden. Zodra de gemeente kan beschikken over de te onteigenen gronden zal direct gestart worden met het bouwrijp maken van fases 2 en 3. Daarmee is voldaan aan het in artikel 11.11 van

de Omgevingswet genoemde vereiste dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor de onteigening nodig is. De gemeente streeft ernaar om de woningen en bijbehorende voorzieningen in fases 2 en 3 binnen 2 jaar na de start van de werkzaamheden op te leveren. Zodra de gronden aan de gemeente zijn overgedragen, starten de werkzaamheden.

Ook voor de ontsluiting van fase 1 van Opbroek Oost is een spoedige ontwikkeling van fase 2 noodzakelijk (zie bijlage 1 kaart faseringen).

1.3. Noodzaak tot onteigening

De gronden in het zuidelijke deel van het bestemmingsplan zijn grotendeels in handen van drie projectontwikkelaars.

Op 18 december 2024 is er een akkoord op hoofdlijnen gesloten door het college van B&W van de gemeente Rijssen-Holten met Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V., Rotij Grondvast B.V. en Nijhuis bouw B.V./Explorius B.V. over zelfrealisatie van fase 2 en 3 van Opbroek Oost. Deze drie partijen beschikken samen over bijna alle tot het plangebied behorende gronden, uitgezonderd de te onteigenen percelen.

Omdat de gemeente de regie wilde houden op de ontwikkeling van de gronden in het gebied en wilde voorkomen dat prijsopdrijving plaats zou vinden, heeft de gemeente op de te onteigenen gronden een voorkeursrecht gevestigd. Op 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijssen-Holten besloten tot een voorlopige aanwijzing op grond van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (Zaaknummer: D2023183470). Op 29 februari 2024 heeft de raad van de gemeente Rijssen-Holten het voorkeursrecht bestendigd voor een periode van 5 jaar (Griffienummer 2024-0008). Van beide besluiten is de grondeigenaar direct op de hoogte gebracht per aangetekende brief en heeft op de gebruikelijke manier publicatie plaatsgevonden. Op geen van beide brieven kwam een reactie.

De gemeente heeft vanaf medio 2024 in totaal vier schriftelijke aanbiedingen gedaan voor minnelijke verwerving van de gronden. Naar aanleiding daarvan zijn diverse gesprekken gevoerd met de eigenaar. Uit deze gesprekken is gebleken dat de standpunten van de gemeente en de grondeigenaar ver uit elkaar liggen ten aanzien van de voorwaarden voor aankoop van de gronden. De grondeigenaar heeft aangegeven de door de gemeente voorgestane ontwikkeling zelf te willen realiseren. Omdat de grondeigenaar over onvoldoende aaneengesloten gronden beschikt om daarop een zelfstandig onderdeel van het plan te kunnen realiseren, is zelfrealisatie alleen om die reden al niet mogelijk. De grondeigenaar heeft enkel de wens uitgesproken om de gronden zelf te ontwikkelen. Daarbij zijn geen concrete plannen of enige andere vorm van onderbouwing naar voren gebracht waaruit zou blijken dat de grondeigenaar daar ook toe in staat is. Bovendien heeft de gemeente er onvoldoende vertrouwen in dat de grondeigenaar over voldoende financiële middelen beschikt om tot zelfrealisatie over te gaan, gelet op de executoriale en conservatoire beslagen op (een deel van) de te onteigenen gronden.

Vanwege haar Bibob-beleid is de gemeente verplicht een Bibob-toets uit te voeren in het geval dat gemeente gronden levert aan Nebo. Gelet op de executoriale en conservatoire beslagen op (een deel van) de te onteigenen gronden verwacht de gemeente niet dat een Bibob-Toets zal resulteren

in levering van gronden aan Nebo. Om deze laatst genoemde reden ziet de gemeente ook geen mogelijkheid om een privaatrechtelijke bouwclaimovereenkomst te sluiten.

De voorkeur van de gemeente gaat uit naar een minnelijke verwerving van de gronden. Hierover is ook gesproken met de grondeigenaar, maar er is geen overeenstemming bereikt over de aankoopprijs. De gemeente heeft verschillende aanbiedingen gedaan in de vorm van een volledige schadeloosstelling in geld om over te gaan tot minnelijke verwerving. Het aanbod van de gemeente is gebaseerd op de taxaties op basis waarvan ook afspraken zijn gemaakt met de andere drie ontwikkelaars in het gebied.

Indien de gronden niet kunnen worden verworven, kan het plan niet worden uitgevoerd in de vorm waaraan de gemeente vanuit een oogpunt van publiek belang behoefte heeft. De gemeente blijft zich inzetten om met de eigenaar tot minnelijke overeenstemming te komen. Op dit moment is evenwel niet aannemelijk dat het overleg binnen afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, zodat onteigening noodzakelijk is om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

2. Planologische grondslag

2.1. Omgevingsplan

Ingevolge artikel 11.1 van de Omgevingswet kan onteigening uitsluitend plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. Ingevolge artikel 11.6 van de Omgevingswet is van een onteigeningsbelang sprake als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving, onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer, mogelijk is gemaakt door middel van een vastgesteld omgevingsplan. De grondslag voor de onteigening is het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost” dat deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Rijssen-Holten. Daarin is het huidige gebruik van de te onteigenen gronden uitgesloten. De beoogde vorm van ontwikkeling, wonen met bijbehorende voorzieningen, wordt door het bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De gemeente onteigent dan ook in het algemeen belang, gericht op een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting.

Besluitvorming plannen en overgangsrecht

Het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost” is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 mei 2023 (griffienummer: 2023-0015) en geheel onherroepelijk. Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet geldt het bestemmingsplan met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, als deel van het omgevingsplan gemeente Rijssen-Holten.

Ter inzagelegging

Het bestemmingsplan heeft van 8 juni 2023 tot 20 juli 2023 voor eenieder ter inzage gelegen.

Beroep

Tegen het bestemmingsplan is één beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is voor behandeling ingetrokken.

2.2. Functies

Grondplannummer	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte perceel (ha.a.ca)	Te verwerven oppervlakte (ha.a.ca)	Huidige gebruik	Toegepaste functie
1	Rijssen	B	4872	0.41.80	0.41.80	Agrarisch	Groen, Woongebied – 2, Waarde – Archeologie, functieaanduiding 'Maatschappelijk'
2	Rijssen	B	5928	0.20.20	0.20.20	Agrarisch	Groen, Woongebied – 2, Waarde – Archeologie
3	Rijssen	B	5929	0.20.20	0.20.20	Agrarisch	Groen, Woongebied – 2, Waarde – Archeologie
4	Rijssen	B	6191	0.20.90	0.20.90	Agrarisch	Groen, Woongebied – 2, Waarde – Archeologie, functieaanduiding 'Maatschappelijk'
5	Rijssen	B	6192	0.20.80	0.20.80	Agrarisch	Groen, Woongebied – 2, Waarde – Archeologie, functieaanduiding 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'
6	Rijssen	B	9531	0.61.80	0.61.80	Agrarisch	Groen, Woongebied – 2, Waarde – Archeologie

2.3. Plangebied

Opbroek Oost is gelegen aan de oostkant van Rijssen. Het ligt ten opzichte van de wijken Opbroek Zuid en Opbroek Noord aan de rechterkant. Het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op Opbroek Oost. Dit gebied kenmerkt zich door een kampen- en hoevenlandschap. De Noordzijde is gelegen aan het open beekdallandschap waar de Regge doorheen slingert. Het gebied heeft een gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen zoals de N347 en de A1. In Opbroek Oost wordt een gevarieerd woonaanbod gerealiseerd: van sociale huur tot vrijstaande koopwoningen. Ook bijbehorende maatschappelijke voorzieningen worden in het plangebied gerealiseerd.



3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

3.1. Bestaande situatie

Alle te verwerven percelen worden op dit moment gebruikt als grasland. Dit is ook weergegeven op de onderstaande (Lucht)foto('s) van de percelen.





Figuur 1 Luchtfoto april 2024

3.2. Wijze van planuitvoering

Grondplannummer 1.

Het perceel met grondplannummer 1 is bestemd als “Woongebied-2” (met grotendeels functieaanduiding ‘maatschappelijk’) en “Groen”. Een smal strookje aan de noordzijde van het perceel is bestemd als “Woongebied-2” (zonder de functieaanduiding ‘maatschappelijk’). In het gebied dat is bestemd als woongebied-2 met de functieaanduiding maatschappelijk zal een bouwwerk met een maatschappelijk functie worden gerealiseerd. Het vlak dat is bestemd met Groen wordt ingevuld als groenvoorziening. Het smalle strookje aan de noordzijde met de bestemming ‘Woongebied 2’ zal deel gaan uitmaken van een woongebied.

Grondplannummer 2.

Het perceel met grondplannummer 2 is bestemd als “Woongebied-2” en “Groen”. Zoals ook is aangegeven in het kavelplan zullen op dit perceel (gedeelten van) wegen met berm worden gerealiseerd. Het vlak dat is bestemd met Groen wordt ingevuld als groenvoorziening. Het smalle strookje aan de noordzijde met de bestemming ‘Woongebied 2’ zal deel gaan uitmaken van een woongebied.

Grondplannummer 3.

Het perceel met grondplannummer 3 is bestemd als “Woongebied-2” en “Groen”. Op dit perceel zullen worden gerealiseerd gedeelten van twee vrijstaande woningen en delen van kavels met daarop een tweekapper en een hoekwoning vrije sector. Voor het overige zullen ook op dit perceel (gedeelten van) wegen met berm worden gerealiseerd. Het vlak dat is bestemd als Groen wordt ingevuld als groenvoorziening. Het smalle strookje aan de noordzijde met de bestemming ‘Woongebied 2’ zal deel gaan uitmaken van een woongebied.

Grondplannummers 4 en 5.

De percelen met grondplannummers 4 en 5 zijn bestemd als “Woongebied-2” (met grotendeels functieaanduiding ‘maatschappelijk’) en “Groen”. Een smal strookje aan de noordzijde van beide percelen is bestemd als “Woongebied-2” (zonder de functieaanduiding ‘maatschappelijk’). In het gebied dat is bestemd als Woongebied-2 met de functieaanduiding maatschappelijk zal een bouwwerk met een maatschappelijk functie worden gerealiseerd. Het tot deze grondplannummers behorende gedeelte met deze bestemming zal worden ingericht als verblijfsgebied rond dit bouwwerk en parkeervoorziening. Het vlak dat is bestemd als Groen wordt ingevuld als groenvoorziening. Het smalle strookje aan de noordzijde met de bestemming ‘Woongebied 2’ zal deel gaan uitmaken van een woongebied. Een smalle strook aan de oostzijde van het perceel heeft de functieaanduiding ‘Verkeer’ en zal worden ingericht ten behoeve van een verbindingsweg.

Grondplannummer 6.

Het perceel met grondplannummer 6 is bestemd als “Woongebied-2” en “Groen”. Op dit perceel zullen worden gerealiseerd vier tweekappers voor senioren, ‘wéén tweekapper vrije sector en een gedeelte van een blok met drie rij- en twee hoekwoningen. Voor het overige zullen ook op dit perceel (gedeelten van) wegen met berm worden gerealiseerd. Het vlak dat is bestemd als Groen wordt ingevuld als groenvoorziening. Het smalle strookje aan de noordzijde met de bestemming ‘Woongebied 2’ zal deel gaan uitmaken van een woongebied.

Alle grondplannummers (1 tot en met 6) hebben naast de hierboven vermelde bestemmingen (deels) de bestemming Waarde – Archeologie. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden.

4. Tenaamstelling onteigening

De te onteigenen gronden zijn gelegen in de gemeente Rijssen-Holten. De onteigening geschiedt ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon de gemeente Rijssen-Holten.