

Voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 26 juni 2025

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: F.J. Wessels

karakter: besluitvormend

onderwerp: Ontwerp Raadsvoorstel onteigeningsbeschikking Opbroek Oost, gemeente Rijssen-Holten

voorgesteld wordt:

1. De in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van de onteigeningbeschikking, zoals volgt uit afdeling 3.4 van de Awb, ingebrachte zienswijze(n) [ontvankelijk/niet ontvankelijk] te verklaren. De ingebrachte zienswijze(n) heeft/hebben [wel/geen] aanleiding gevormd tot aanpassing van de ontwerp onteigeningsbeschikking, zoals beschreven in onderdeel 3.
2. Met toepassing van hoofdstuk 11 van de Omgevingswet de onroerende zaken die zijn vermeld op de grondtekening en de lijst met te onteigenen onroerende zaken, die onderdeel uitmaken van deze beschikking en als zodanig gewaarmerkt zijn, ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Rijssen-Holten;
3. De rechtbank Overijssel, locatie Almelo te verzoeken om deze beschikking te bekrachtigen;
4. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om het verzoek tot bekrachtiging na afloop van de termijn van terinzagelegging bij de rechtbank in te dienen;
5. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van deze onteigeningsbeschikking;
6. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of de noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak/zaken te beëindigen;
7. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de tijdige indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;
8. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

1. Inleiding

De raad wordt voorgesteld om een onteigeningsbeschikking te geven voor de onteigening van zes onroerende zaken in de gemeente Rijssen-Holten. De (ontwerp) onteigeningsbeschikking is bij dit voorstel gevoegd (**bijlage 1**). De onteigening is nodig voor de realisatie van het bestemmingsplan “Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost” (hierna: ‘het bestemmingsplan’), zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Rijssen-Holten op 25 mei 2023. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 550 woningen en maatschappelijke voorzieningen in het algemeen belang.

Grondslag onteigening

De grondslag voor de onteigening is het bestemmingsplan. Tegen het bestemmingsplan was één beroep aanhangig gemaakt bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit beroep is voor de behandeling ingetrokken. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. Ingevolge artikel 4.6, eerste lid, aanhef en onder a van de Invoeringswet Omgevingswet geldt het bestemmingsplan sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 als tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten (hierna: ‘het omgevingsplan’). Het omgevingsplan vormt daarmee de planologische grondslag voor de onteigening.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern Rijssen. De realisatie van het bestemmingsplan is opgedeeld in vijf fasen. De te onteigenen gronden zijn gelegen in het zuidelijke deel (fasen 2 en 3). Eind 2024 zijn de werkzaamheden in Opbroek Oost gestart. De planning was om fasen 2 en 3, waarin de te onteigenen gronden zijn gelegen, vóór fase 4 te realiseren. Nu de gemeente nog niet over alle gronden in fasen 2 en 3 beschikt, is alvast begonnen aan fase 4. Zodra de gronden in fasen 2 en 3 beschikbaar komen zal evenwel direct een start worden gemaakt met de uitvoering in de vorm van bouwrijp maken van de gronden.

De beoogde functies voor de te onteigenen gronden zijn Woongebied – 2, functieaanduiding Maatschappelijk, Groen, Waarde - Archeologie en functieaanduiding Verkeer. De te onteigenen gronden worden op dit moment agrarisch gebruikt, specifiek als grasland. De beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving, is daarmee onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer, mogelijk gemaakt door middel van een vastgesteld omgevingsplan. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de zakelijke beschrijving (**bijlage 2**).

2. Beoogd effect/doel

Het doel van de Onteigeningsbeschikking is het in eigendom krijgen van de onroerende zaken die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan en daarmee de tijdige realisatie van de woonwijk met bijbehorende voorzieningen.

3. Argumenten

1.1 De raad moet besluiten over de ingebrachte zienswijzen

Binnen de daarvoor gestelde termijn zijn [geen/aantal] zienswijzen naar voren gebracht. **Optioneel:** De zienswijzen zijn behandeld in bijgevoegde zienswijzennota (**bijlage 8**). De reactie van het

bevoegd gezag is hierin opgenomen. De zienswijzen hebben [wel/geen] aanleiding gevormd voor het aanpassen van de ontwerponteigningsbeschikking. **Optioneel:** [wijzigingen beschrijven].

Optioneel: Tijdens de procedure is nog een aan/aantal omissie(s) geconstateerd. Het betreffen/betreft omissie(s) van ondergeschikt belang. In de definitieve beschikking is dit hersteld.

2.1 De raad is bevoegd om gronden ter onteigening aan te wijzen

De onroerende zaken zijn gelegen in de kadastrale gemeente Rijssen. Op grond van artikel 11.2 en 11.4 van de Omgevingswet is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om, ten name van de gemeente Rijssen-Holten, onroerende zaken ter onteigening aan te wijzen.

2.2 Onteigningsbelang

De gemeente heeft de ter onteigening aan te wijzen gronden in eigendom nodig om het bestemmingsplan te kunnen realiseren. De gemeente heeft geprobeerd om de gronden minnelijk in eigendom te verkrijgen, maar dat is niet gelukt. De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht heeft er ook niet toe geleid dat de eigenaar de gronden vrijwillig tegen een marktconforme prijs wil verkopen. De gemeente ziet zich om die reden nu genoodzaakt om de gronden ter onteigening aan te wijzen, zodat de ontwikkeling van de gronden in fase 2 en 3 van het plan geen (verdere) vertraging oploopt.

De zakelijke beschrijving, de projectietekening bestemmingsplan en de projectietekening kavelplan geven inzicht in de planuitvoering.

2.3 Noodzaak

Om het plan tijdig te kunnen verwezenlijken is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij de onteigningsbeschikking behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst (**bijlage 3**) en grondtekening (**bijlage 4**). Ter verduidelijking zijn de projectietekening (**bijlage 5**) en het kavelplan (**bijlage 6**) eveneens bij dit raadsvoorstel bijgevoegd.

De gemeente Rijssen-Holten heeft met de eigenaar van de te onteigenen gronden overleg gevoerd om de onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dat minnelijk overleg bestaat uit diverse overleggen en schriftelijke aanbiedingen. Er is sinds medio 2024 drie keer een schriftelijk aanbod gedaan, met een rappelbrief na het derde schriftelijke aanbod. De in de rappelbrief genoemde termijn voor aanvaarding is op 6 februari 2025 verstreken. Vervolgens is op 18 maart 2025 nog een laatste schriftelijk aanbod ter voorkoming van onteigening gedaan, als ultieme poging om minnelijke overeenstemming te bereiken.

De gemeente Rijssen-Holten heeft diverse malen aan de eigenaar van de te onteigenen gronden gevraagd of er andere rechthebbenden of gebruikers van de percelen zijn, zoals blijkt uit de aanbiedingsbrieven die als bijlagen bij het logboek zijn gevoegd. De eigenaar heeft de gemeente niet geïnformeerd dat er andere rechthebbenden of gebruikers zijn. Ook de openbare registers van het Kadaster en telefonische navraag bij de grondkamer hebben hier geen blijk van gegeven. De gemeente gaat er daarom vanuit dat er geen andere belanghebbenden zijn.

Blijkens de openbare registers van het Kadaster zijn de te onteigenen onroerende zaken belast met hypotheek en beslagen. Ingevolge artikel 15.30 van de Omgevingswet hebben de hypotheekhouder en de beslagleggers geen recht op een afzonderlijke schadeloosstelling. Daarom is geen minnelijk overleg gevoerd met of een aanbod gedaan aan deze partijen. De hypotheekhouder en beslagleggers behoren ook niet op de lijst met belanghebbenden te worden vermeld. De (ontwerp) onteigeningsbeschikking wordt dus niet in het kader van de kennisgevingsverplichtingen aan de hypotheekhouder en beslagleggers toegezonden.

Het minnelijk overleg met de eigenaar heeft vooralsnog niet tot overeenstemming geleid. De gemeente Rijssen-Holten geeft er nog altijd de voorkeur aan om de gronden minnelijk in eigendom te verwerven in plaats van door onteigening. Omdat niet aannemelijk is dat het minnelijk overleg binnen afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden, is de onteigening noodzakelijk. De door de eigenaar gewenste zelfrealisatie is om diverse redenen niet mogelijk. De voornaamste reden is dat de eigenaar niet over voldoende aaneengesloten gronden in het plangebied beschikt, waardoor de door de gemeente voorgestane wijze van ontwikkeling door de eigenaar zelf onmogelijk is. De eigenaar heeft ook op geen enkele wijze aangetoond dat hij in staat zou zijn om de gronden zelf te ontwikkelen. Een daartoe strekkend plan dat inzicht geeft in de wijze waarop de eigenaar dat wil doen, is nooit aan de gemeente overgelegd. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de zakelijke beschrijving.

2.4 Urgentie

Met de werkzaamheden in Opbroek Oost is reeds een aanvang gemaakt. In het noordelijke deel (fasen 1, 4 en 5) zullen de werkzaamheden volgens de planning eind 2026 zijn afgerond.

De planning voor de realisatie van het werk waarvoor wordt onteigend (fasen 2 en 3) ziet er als volgt uit. Met de voorbereidende werkzaamheden, bestaande uit het bouwrijp maken van de grond, wordt na het beschikbaar komen van de te onteigenen gronden gestart. De planning was om fasen 2 en 3, waarin de te onteigenen gronden zijn gelegen, vóór fase 4 te realiseren. Nu de gemeente nog niet over alle gronden in fasen 2 en 3 beschikt, is alvast begonnen aan fase 4. Zodra de gronden in fasen 2 en 3 beschikbaar komen zal evenwel direct een start worden gemaakt met de uitvoering in de vorm van bouwrijp maken van de gronden.

Hiermee is aannemelijk dat binnen de termijn als bedoeld in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

2.5 Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig de artikelen 3:11, eerste lid en 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en artikel 16.33b van de Omgevingswet hebben de ontwerp onteigeningsbeschikking en de daarbij behorende stukken gedurende zes weken (van [datum] tot en met [datum]) ter inzage gelegen bij het gemeentehuis van de gemeente Rijssen-Holten (Schild 1, 7461 DD Rijssen). De stukken waren gedurende deze periode ook digitaal te raadplegen via de website van de gemeente Rijssen-Holten: <https://www.rijssen-holten.nl/publicaties/documenten-ter-inzage/>. De volgende stukken hebben in de hierboven genoemde periode ter inzage gelegen:

- ontwerp onteigeningsbeschikking;
- concept raadsvoorstel;
- lijst te onteigenen onroerende zaken;

- grondtekening;
- planologische grondslag met daarop een projectie van de grondtekening;
- zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan;
- kavelplan.

De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad van [datum], nummer [nummer] (bijlage 7).

Verder is de ontwerponteigeningsbeschikking met de bijbehorende stukken overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging (op [datum]) per aangetekende post toegezonden aan de belanghebbenden. Dat is de eigenaar van de te onteigenen gronden. Van overige belanghebbenden is de gemeente niet gebleken. De eigenaar is gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze over de ontwerponteigeningsbeschikking naar voren te brengen en om het logboek van het minnelijk overleg op het gemeentehuis in te zien.

4. Kanttekeningen

Voor rechthebbenden (in dit geval de eigenaar van de te onteigenen gronden) is onteigening een ingrijpende gebeurtenis. Onteigening maakt inbreuk op het eigendomsrecht. Onteigening is daarom alleen mogelijk in het algemeen belang en onder strikte voorwaarden. De eigenaar ontvangt een volledige schadeloosstelling in geld. Bij de onteigeningsprocedure gelden fatale termijnen die volgen uit de wet.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de onteigeningsprocedure ingrijpend veranderd. Hoewel er al veel over de nieuwe procedure gezegd en geschreven is, zijn er nog weinig ervaringen uit de praktijk. De conceptstukken zijn naar het Kenniscentrum Onteigening voor Overheden gestuurd (hierna: het 'Kenniscentrum'). Het Kenniscentrum is opgericht in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), mede namens de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen (UvW). Rijkswaterstaat verzorgt in opdracht van het ministerie van BZK, de VNG, het IPO en de UvW de inrichting van het Kenniscentrum. Het Kenniscentrum heeft een kwaliteitstoets uitgevoerd op de conceptstukken. De feedback is verwerkt in de uiteindelijke stukken.

5. Draagvlak

Aan het bestemmingsplan ging een Structuurvisie voor Opbroek Oost en een Stedenbouwkundig Plan (hierna: het 'SP') vooraf. Het SP heeft, ter vervanging van een voorontwerp bestemmingsplan, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn vier inspraakreacties ontvangen. Deze reacties gaven geen aanleiding om het SP inhoudelijk te wijzigen, wel zijn een aantal opmerkingen meegenomen bij de uitwerking naar een ontwerp bestemmingsplan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingebracht, welke aanleiding heeft gevormd om het ontwerp bestemmingsplan aan te passen. De ingediende zienswijze zag overigens niet op de te onteigenen gronden, maar op de aanscherping van een aantal regels over een specifieke dubbelbestemming Leiding-Gas.

In de gemeente Rijssen-Holten is behoefte aan meer 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.

6. Aanpak/uitvoering

Nadat de raad de onteigeningsbeschikking heeft gegeven, wordt de onteigeningsbeschikking met de daarop betrekking hebbende stukken aan de belanghebbenden gestuurd per aangetekende post. De onteigeningsbeschikking gaat gedurende zes weken ter inzage. Daarvan wordt kennis gegeven door publicatie in het Gemeenteblad. Vervolgens wordt de bestuursrechter verzocht om de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen. De uitspraak op het verzoek tot bekrachtiging wordt ook aan de belanghebbenden toegezonden. De uitspraak gaat met de onteigeningsbeschikking gedurende zes weken ter inzage. Daarvan wordt kennis gegeven in het Gemeenteblad.

De eigendom van de gronden gaat over door het inschrijven van een door een notaris verleden onteigeningsakte in de openbare registers. Daarvoor is niet alleen een onherroepelijke onteigeningsbeschikking en een besluit ter uitvoering waarvan de onteigening nodig is (het bestemmingsplan) vereist, maar ook de voorlopige schadeloosstelling of de overeengekomen schadeloosstelling moet zijn betaald. Om tot die betaling te komen, dient eerst de civiele rechter worden verzocht om de schadeloosstelling vast te stellen. Het college wordt belast met het indienen van een daartoe strekkend verzoekschrift.

7. Communicatie

De eisen voor de bekendmaking van de Onteigeningsbeschikking volgen uit de wet. Vereist is toezending aan belanghebbenden, terinzagelegging en kennisgeving van de terinzagelegging door publicatie in het Gemeenteblad. Het college is belast met de voorbereiding en de praktische uitvoering daarvan.

8. Personeel

De (voorbereiding van) de procedure is ondergebracht bij het team RSC.

9. Financiën

De kosten voor de onteigening komen voor rekening van de gemeente. Daaronder vallen in principe alle kosten gemoeid met de onteigening: de kosten voor bekendmaking, terinzagelegging en publicatie, de schadeloosstelling en de kosten van juridische en deskundige bijstand van de rechthebbenden, voor zover die de dubbele redelijkheidstoets kunnen doorstaan. Ook de kosten voor de door de rechtbank benoemde deskundigen in de civiele procedure voor vaststelling van de schadeloosstelling komen voor rekening van de gemeente.

Het college gaat met de ontwikkelaars van het plan (Ter Steege Vastgoed Rijssen B.V., Rotij Grondvast B.V. en Nijhuis Bouw B.V./Explorius B.V.) een anterieure overeenkomst sluiten om het kostenverhaal te verzekeren. Onderdeel van deze overeenkomst is dat de gemeente

verantwoordelijk is voor de verwerving van de te onteigenen gronden. Om prijsopdrijving te voorkomen, is in een eerder stadium al een voorkeursrecht gevestigd op de te onteigenen gronden.

10. Duurzaamheid

In het bestemmingsplan is aandacht besteed aan duurzaamheid. De benodigde gronden zullen worden ontwikkeld overeenkomstig het bestemmingsplan.

11. Bijlagen

De volgende bijlagen maken onderdeel uit van dit Bestuursvoorstel:

Bijlage 1: (ontwerp) onteigeningsbeschikking

Bijlage 2: zakelijke beschrijving

Bijlage 3: onteigeningslijst

Bijlage 4: grondtekening

Bijlage 5: projectietekening

Bijlage 6: kavelplan

Bijlage 7: publicatie terinzagelegging in Gemeentebblad

Optioneel: Bijlage 8: zienswijzennota

12. Raadsprogramma

Raadsprogramma 6. Wonen, Recreëren en Veiligheid.

Besluit raad

griffienummer:

onderwerp: Ontwerp Raadsvoorstel onteigeningsbeschikking Opbroek Oost, gemeente Rijssen-Holten

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

overwegingen:

besluit:

besluit genomen in de vergadering van de raad van Rijssen-Holten op

G.H. Veerman

griffier

J.C.R. van Houdt

voorzitter

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
---------------------	-------	------------------