

uitspraak

RECHTBANK OVERIJSEL

Zittingsplaats Zwolle

Bestuursrecht

zaaknummer: ZWO 25/1846

uitspraak van de meervoudige kamer van de rechtbank Overijssel in de zaak van

de raad van de gemeente Rijssen-Holten, verzoeker,
hierna: de raad
(gemachtigde: mr. B.S. ten Kate),

Samenvatting

1.1. Deze uitspraak gaat over het verzoek van de Raad om bekrachtiging van een onteigeningsbeschikking van 26 juni 2025.

1.2. Omdat geen bedenkingen zijn ingebracht, heeft de rechtbank het verzoek om bekrachtiging beoordeeld aan de hand van de wettelijk voorgeschreven ambtshalve basistoets. De rechtbank komt in deze uitspraak tot het oordeel dat is voldaan aan de voorwaarden voor bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking, omdat is voldaan aan de wettelijke vormvoorschriften, sprake is van een onteigeningsbelang en de onteigening noodzakelijk en urgent is.

Procesverloop

2.1. Bij onteigeningsbeschikking van 26 juni 2025 heeft de raad besloten om de onroerende zaken die zijn vermeld op de grondtekening en de lijst met te onteigenen onroerende zaken, die onderdeel uitmaken van die beschikking en als zodanig gewaarmerkt zijn, ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Rijssen-Holten.

2.2. Bij brief van 11 juli 2025 heeft de raad de rechtbank verzocht om de onteigeningsbeschikking van 26 juni 2025 te bekrachtigen.

2.3. De rechtbank heeft het verzoek op 13 januari 2026 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: L. Keurhorst en G.J.L. Willems namens de raad, bijgestaan door mr. B.S. ten Kate.

Het verzoek tot bekrachtiging

3.1. De raad is voornemens om ten oosten van de bebouwde kom van Rijssen de nieuwe woonwijk Opbroek Oost te realiseren. Voor de realisatie van het zuidelijke deel van de nieuwe woonwijk is volgens de raad vereist dat de volgende onroerende zaken worden verkregen:

- het perceel met kadastrale aanduiding Rijssen B 4872, in zijn geheel groot 4.180 m², gelegen aan de Opbroekweg in Rijssen en eigendom van Nebo Vastgoed B.V. (hierna: Nebo Vastgoed);
- het perceel met de kadastrale aanduiding Rijssen B 5928, in zijn geheel groot 2.020 m², gelegen aan de Opbroekweg in Rijssen en eigendom van Nebo Vastgoed;
- het perceel met de kadastrale aanduiding Rijssen B 5929, in zijn geheel groot 2.020 m², gelegen aan de Opbroekweg in Rijssen en eigendom van Nebo Vastgoed;
- het perceel met de kadastrale aanduiding Rijssen B 6191, in zijn geheel groot 2.090 m², gelegen aan de Opbroekweg in Rijssen en eigendom van Nebo Vastgoed;
- het perceel met de kadastrale aanduiding Rijssen B 6192, in zijn geheel groot 2.080 m², gelegen aan de Opbroekweg in Rijssen en eigendom van Nebo Vastgoed;
- het perceel met de kadastrale aanduiding Rijssen B 9531, in zijn geheel groot 6.180 m², gelegen aan de Opbroekweg in Rijssen en eigendom van Nebo Vastgoed.

3.2. De raad heeft op 26 juni 2025 een onteigeningsbeschikking vastgesteld en heeft deze, met de bijbehorende stukken, na publicatie van de kennisgeving daarvan in de Staatscourant van 30 juni tot en met 11 augustus 2025 ter inzage gelegd. Na publicatie van de kennisgeving in het gemeenteblad van de gemeente Rijssen-Holten (hierna: het gemeenteblad) is deze beschikking opnieuw, van 15 september tot en met 27 oktober 2025, met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd.

Beoordeling door de rechtbank

De ontvankelijkheid van het verzoek om bekrachtiging

4.1. De rechtbank overweegt dat in artikel 16.96 van de Omgevingswet (Ow) is bepaald dat de termijn voor het indienen van een verzoek om bekrachtiging van een onteigeningsbeschikking zes weken bedraagt. Deze termijn begint met ingang van de dag na die waarop de onteigeningsbeschikking ter inzage is gelegd en hiervan kennis is gegeven. In artikel 16.33d van de Ow is bepaald aan welke eisen de bekendmaking van de onteigeningsbeschikking dient te voldoen. Uit het bepaalde in artikel 12 van de Bekendmakingswet, gelezen in samenhang met artikel 2, eerste lid, van deze wet, volgt dat bekendmaking hier plaatsvindt door publicatie in het gemeenteblad. Uit artikel 14 van de Bekendmakingswet volgt dat een termijn die krachtens een wettelijk voorschrift aanvangt met een mededeling of kennisgeving als niet aangevangen geldt zolang de hiervoor geldende wettelijke voorschriften niet zijn nageleefd.

4.2. Na indiening van het verzoek om bekrachtiging, op 11 juli 2025, heeft de raad geconstateerd dat de kennisgeving van de terinzagelegging van de onteigeningsbeschikking ten onrechte niet in het gemeenteblad, maar in de Staatscourant was gepubliceerd. Ter zitting van de rechtbank is toegelicht dat op dit punt abusievelijk de oude werkwijze, zoals deze tot 1 januari 2024 gold op grond van de Onteigeningswet, is gevolgd. De raad heeft de

onteigeningsbeschikking vervolgens alsnog in het gemeenteblad gepubliceerd en heeft de stukken opnieuw, van 15 september tot en met 27 oktober 2025, ter inzage gelegd.

4.3. De rechtbank stelt vast dat het verzoek om bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking prematuur is ingediend. Uit het bepaalde in artikel 16.96, tweede lid, van de Ow volgt immers dat de termijn begint met ingang van de dag na die waarop de onteigeningsbeschikking ter inzage is gelegd en hiervan kennis is gegeven. Op het moment dat het verzoek werd ingediend, was de beschikking nog niet op de juiste manier gepubliceerd en ter inzage gelegd. De rechtbank is evenwel van oordeel dat dit gegeven niet tot niet-ontvankelijkheid van het verzoek om bekrachtiging leidt. In dit verband is van belang dat in het derde lid van artikel 16.96 van de Ow is bepaald dat de artikelen 6:9 tot en met 6:11 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van overeenkomstige toepassing zijn. In het eerste lid van artikel 6:10 van de Awb is bepaald dat niet-ontvankelijkverklaring van een voor het begin van de termijn ingediend bezwaar- of beroepsschrift achterwege blijft indien het besluit ten tijde van de indiening:

- a. wel reeds tot stand was gekomen, of
- b. nog niet tot stand was gekomen, maar de indiener redelijkerwijs kon menen dat dit wel het geval was.

Omdat de onteigeningsbeschikking reeds tot stand was gekomen, is het premature verzoek om bekrachtiging daarom ontvankelijk. En doordat de beschikking alsnog op de juiste manier is gepubliceerd en ter inzage is gelegd, is er geen obstakel meer voor de behandeling van het verzoek door de rechtbank.

De door de rechtbank uit te voeren toets

5.1. De rechtbank stelt vast dat geen bedenkingen zijn ingebracht tegen de onteigeningsbeschikking. De rechtbank zal het verzoek om bekrachtiging daarom beoordelen aan de hand van de ambtshalve basistoets als bedoeld in artikel 16.107 van de Ow. Uit deze bepaling volgt dat, ongeacht of tegen een onteigeningsbeschikking bedenkingen zijn ingebracht, de rechtbank het verzoek in ieder geval afwijst als de onteigeningsbeschikking niet volgens de wettelijke vormvoorschriften is voorbereid, het onteigeningsbelang ontbreekt, de noodzaak ontbreekt of de urgentie ontbreekt.

5.2. De rechtbank toetst niet slechts of op het moment waarop het bevoegd gezag de onteigeningsbeschikking heeft gegeven werd voldaan aan deze voorwaarden. De rechtbank toetst ex nunc of ook op het moment waarop de bekrachtiging wordt uitgesproken aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Wettelijke vormvoorschriften

6.1. Voor wat betreft de te volgen wettelijke vormvoorschriften bij de terinzagelegging overweegt de rechtbank dat bij de onteigeningsbeschikking een aantal bijlagen ter inzage is gelegd, waaronder de daarbij behorende 'zakelijke beschrijving'. In de zakelijke beschrijving wordt onder meer verwezen naar een als bijlage 1 aangeduide kaart faseringen. Het gaat daarin om de volgorde van de te bebouwen gronden in de woonwijk Opbroek Oost. Deze kaart is eerst nadat dit door de rechtbank was opgevraagd toegezonden. Ter zitting is verklaard dat niet valt na te gaan of deze kaart met de zakelijke beschrijving en de overige stukken mede ter inzage is gelegd. Nu niet valt na te gaan of de bij de zakelijke beschrijving behorende kaart faseringen mede ter inzage is gelegd, houdt de rechtbank het ervoor dat dit

niet is gebeurd. De rechtbank is van oordeel dat dit wel had moeten aangezien sprake is van een bijlage waarnaar in de zakelijke beschrijving wordt verwezen. In zoverre is sprake van schending van een wettelijk vormvoorschrift, te weten artikel 3:44, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 16:98 van de Ow.

6.2. De rechtbank is van oordeel dat aanleiding bestaat om het geconstateerde gebrek met toepassing van artikel 6:22 van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 16:113 van de Ow, te passeren. In dit verband is van belang dat ter zitting is toegelicht dat wat op de kaart faseringen staat uitgebreid is besproken met de heer Welles van Nebo Vastgoed. De rechtbank is gelet op deze toelichting van oordeel dat aannemelijk is dat Nebo Vastgoed als belanghebbende niet is benadeeld door het niet mede ter inzage leggen van de kaart faseringen. Niet is gebleken dat sprake is van andere belanghebbenden die door het gebrek kunnen zijn benadeeld.

6.3. Uit de overgelegde stukken blijkt dat geen sprake is van schending van enig ander vormvoorschrift.

Onteigeningsbelang

7.1. De rechtbank stelt voorop dat onteigening alleen plaats kan vinden in het algemeen belang. Op grond van het bepaalde in artikel 11.5, onder a, van de Ow kan een onteigeningsbeschikking alleen worden gegeven als de aan te wijzen onroerende zaken nodig zijn voor het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving. De verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is, moet mogelijk zijn gemaakt in een van de in artikel 11.6 van de Ow genoemde wettelijke instrumenten, onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer.

7.2. De rechtbank is van oordeel dat sprake is van een onteigeningsbelang. De door de raad beoogde ontwikkeling is mogelijk gemaakt door bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Wonen Rijssen, Opbroek Oost" dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Rijssen-Holten. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Door dit bestemmingsplan worden woningbouw en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen mogelijk gemaakt in het gebied waarvan de te onteigenen percelen deel uitmaken. Op dit moment zijn deze percelen in gebruik als agrarisch grasland.

Noodzaak

8.1. Op grond van het bepaalde in artikel 11.5, onder b, van de Ow kan een onteigeningsbeschikking alleen worden gegeven als de onteigening noodzakelijk is. In artikel 11.7 van de Ow is nader uitgewerkt wanneer de vereiste noodzaak ontbreekt. Daarvan is op grond van artikel 11.7, eerste lid, aanhef en onder a, van de Ow in ieder geval sprake als de onteigenaar (de raad) geen redelijke poging tot minnelijke verwerving van de onroerende zaak heeft gedaan.

8.2. De rechtbank stelt vast dat uit de overgelegde gegevens uit het logboek grondverwerving blijkt dat diverse pogingen zijn ondernomen tot minnelijke verwerving van de in eigendom aan Nebo Vastgoed toebehorende gronden waarop de onteigeningsbeschikking ziet. Ter zitting is toegelicht dat ook na indiening van het verzoek

tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking, in december 2025 en in januari 2026 nog contact is geweest met de heer Welles van Nebo Vastgoed.

8.3. Uit de overgelegde stukken blijkt dat de gemeente Rijssen-Holten (hierna: de gemeente) bereid is om maximaal € 1.021.350 te betalen voor de percelen die eigendom zijn van Nebo Vastgoed. Nebo Vastgoed vraagt hiervoor € 2.414.100. Ter zitting is toegelicht dat het door de gemeente geboden bedrag is gebaseerd op een taxatie die is uitgevoerd door de taxateur mr. S.G. van Iloogmoed. De gemeente heeft meer geboden dan de getaxeerde marktwaarde en zij is niet bereid om nog meer te bieden. De rechtbank is gelet op deze toelichting van oordeel dat aannemelijk is dat een redelijke poging tot minnelijke verwerving van de percelen heeft plaatsgevonden. Gelet op het grote verschil tussen wat de gemeente heeft geboden en wat Nebo Vastgoed vraagt, valt niet te verwachten dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de percelen.

8.4. Nu evenmin is gebleken dat de noodzaak tot onteigening op enige andere grond ontbreekt, is de rechtbank van oordeel dat de onteigening noodzakelijk is.

Urgentie

9.1. Op grond van het bepaalde in artikel 11.5, onder c, van de Ow kan een onteigeningsbeschikking alleen worden gegeven als de onteigening urgent is. Uit het bepaalde in artikel 11.11 van de Ow volgt dat urgentie in ieder geval ontbreekt als niet aannemelijk is gemaakt dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling.

9.2. Zoals ter zitting is toegelicht, is de planning voor wat betreft het realiseren van de woonwijk Opbroek Oost aangepast. Anders dan oorspronkelijk was beoogd, is - nu het niet gelukt is om de percelen van Nebo Vastgoed op minnelijke wijze te verwerven - eerst in het noordelijke deel van het plangebied Opbroek Oost een begin gemaakt met de werkzaamheden. Hiervoor moest een noodaansluiting worden gerealiseerd. De bedoeling is nu om zo spoedig mogelijk na de verwerving, bij voorkeur kort na de zomer van 2026, te beginnen met het bouwrijp maken van de percelen waarop de onteigeningsbeschikking ziet. De rechtbank is gelet op deze toelichting van oordeel dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de onteigening urgent is.

Conclusie en gevolgen

10.1. De rechtbank zal gelet op wat hiervoor is overwogen het verzoek om de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen toewijzen.

10.2. De uitspraak houdt ook in dat van de raad griffierecht wordt geheven. Het griffierecht bedraagt het tarief, genoemd in artikel 8:41, tweede lid, onder c, van de Awb. Dit betekent dat in deze zaak een griffierecht wordt geheven van € 397.

Beslissing

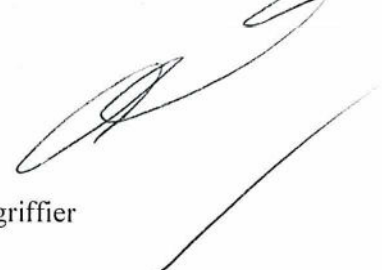
De rechtbank:

- wijst het verzoek toe;
- bekrachtigt de onteigeningsbeschikking;
- heft van de raad een bedrag van € 397 aan griffierecht.

Deze uitspraak is gedaan door mr. V.P.K. van Rosmalen, voorzitter, en mr. E.C. Rozeboom en mr. W.J.B. Cornelissen, leden, in aanwezigheid van mr. A. van der Weij, griffier.

Uitgesproken in het openbaar op

20 JAN 2026


griffier


voorzitter

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan de raad op:

20 JAN 2026

Informatie over hoger beroep

Een belanghebbende en de raad kunnen hoger beroep instellen tegen deze uitspraak bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak op de in artikel 16.114 Ow voorgeschreven wijze ter inzage is gelegd. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.