



## **Besluit van 24 april 2009, no. 09.001122 tot goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Bronckhorst van 23 oktober 2008, nummer 081023/7A, tot onteigening krachtens artikel 77 van Titel IV van de onteigeningswet**

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 11 maart 2009, no. BJZ 2009017164, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken. Gelezen de brief van het college van burgemeester en wethouders van Bronckhorst van 13 november 2008, kenmerk UIT08/Z01444/28053.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht;

De Raad van State gehoord (advies van 8 april 2009, no. W08.09.0078/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 april 2009, no. BJZ 2009030476, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Bronckhorst van 23 oktober 2008, nummer 081023/7A, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen, kadastraal bekend gemeente Hengelo Gld, sectie K, nos. 2085, 3109, 3486 en 3900 (ged.), onderscheidenlijk de grondplannummers 1 tot en met 4.

### **Overwegingen**

#### *Het raadsbesluit tot onteigening*

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De voor onteigening aangewezen perceelsgedeltes zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Bronckhorst op 8 november 2007 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 9 mei 2008 goedgekeurde bestemmingsplan 'De Kwekerij' (verder te noemen: het bestemmingsplan).

In verband met het feit dat het bestemmingsplan ten tijde van het raadsbesluit nog niet onherroepelijk was, is in het raadsbesluit onder meer bepaald, dat:

- a. geen dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet zal worden uitgebracht alvorens onherroepelijk is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan 'De Kwekerij';
- b. het onteigeningsbesluit vervalt indien en voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan wordt onthouden.

Zoals blijkt uit het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente ter uitvoering van het bestemmingsplan de in het besluit bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen.

#### *Noodzaak en urgentie*

De in de onteigening begrepen gronden zijn bestemd voor 'Wonen', 'Verkeer-Verblijf', 'Tuin' en 'Groen en Waterberging'.

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van de kern Hengelo van de gemeente Bronckhorst. Deze uitbreiding is noodzakelijk ter voorziening in de lokale woningbehoefte. Er zullen binnen het plangebied ongeveer 200 woningen worden gebouwd. Daarnaast worden de noodzakelijke natte en droge infrastructurele voorzieningen aangelegd. Binnen het plangebied ligt de Meubelfabriek Lenselink. Deze fabriek zal voor de uitvoering van het bestemmingsplan moeten wijken, mede gelet op de milieuzone rond de fabriek die thans aan de bouw van woningen in de weg staat.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat de uitvoering van het bestemmingsplan is voorzien ultimo 2014.



Uit het raadsbesluit blijkt dat de door onteigening te verwerven gronden bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.

In de wijze van planuitvoering wordt onder meer inzicht verschaft in de aan Ons overgelegde stukken, zoals het gedetailleerde bestemmingsplan met bijbehorende toelichting en een inrichtingsschets.

### *Bedenkingen*

Het raadsbesluit tot onteigening heeft op grond van artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 17 november 2008 voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Bronckhorst. Algemene kennisgeving is gedaan in het 'Contact/Bronckhorst Midden' van 11 november 2008. Per brief van 6 november 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders een afzonderlijke kennisgeving als bedoeld in artikel 3:13 Awb aan de belanghebbenden gedaan. Binnen deze termijn zijn per brief van 18 december 2008 tegen het raadsbesluit tot onteigening bij Ons schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door mevrouw mr. H. Zeilmaker namens:

- a) Teerink Holding B.V. te Bronckhorst;
- b) Teerink Onroerend Goed B.V. te Bronckhorst;
- c) Meubelindustrie Lenselink B.V. te Bronckhorst,

Aan artikel 86, tweede lid, van de Ontheigeningswet, inhoudende dat degenen, die tijdig ingevolge het derde lid van artikel 84 van de wet bedenkingen naar voren hebben gebracht, door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid worden gesteld zich te doen horen, is voldaan.

### *Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen*

Teerink Holding B.V. is blijkens de gegevens uit de kadastrale registers niet bekend als (beperkt) zakelijk gerechtigde op de in de onteigening begrepen gronden. Zij heeft bij de raad zienswijzen naar voren gebracht in welke zij door de raad is ontvangen. Gelet op de kennelijke verwevenheid tussen Teerink Holding B.V. en Teerink Onroerend Goed B.V., de eigenares van de in de onteigening begrepen gronden, kan Teerink Holding B.V. door Ons in haar bedenkingen worden ontvangen. Meubelindustrie Lenselink B.V. is huurster van vorenbedoelde gronden en drijft daarop een meubelfabriek.

De bedenkingen van bovengenoemde rechtspersonen zijn gelijkkluidend. Derhalve zullen deze rechtspersonen verder worden aangeduid als reclamanten en worden hun bedenkingen gezamenlijk behandeld.

De reclamanten voeren in de eerste plaats aan, dat het minnelijk overleg inhoudelijk noch serieus is gevoerd. De gemeente heeft stelselmatig en ongemotiveerd hun wens om een vervangende kavel van ongeveer 1 ha. in eigendom te kunnen verkrijgen genegeerd.

Met betrekking tot deze bedenkingen overwegen Wij in het algemeen het volgende. Artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij hetgeen moet worden onteigend bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Alhoewel deze bepaling betrekking heeft op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure is het verloop van het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure een van de criteria waaraan door Ons wordt getoetst om te beoordelen of de voorgenomen onteigening noodzakelijk is. Omdat onteigening een uiterste middel is om de eigendom te doen overgaan, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel gebruik mag worden gemaakt, als voor het begin van de onteigeningsprocedure door minnelijk overleg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan dit vereiste is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen krachtens Titel IV van de onteigeningswet, in beginsel voldaan indien voor de terinzagelegging van het ontwerp-onteigeningsbesluit en de toezending daarvan aan belanghebbenden is begonnen met onderhandelingen over de minnelijke verwerving en deze onderhandelingen door de gemeente zijn voortgezet. Daarbij zijn Wij van oordeel dat het wenselijk, maar niet strikt noodzakelijk is dat voor het nemen van het raadsbesluit tot onteigening een formeel bod is uitgebracht. Wanneer het op het moment van het nemen van het raadsbesluit echter voldoende aannemelijk is dat het minnelijk overleg desondanks voorlopig niet tot de verwerving door de gemeente van de (vrije) eigendom van de te onteigenen zaak zal leiden, kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te bevorderen.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is gebleken dat de gemeente en reclamanten -dat wil zeggen de eigenaar en de huurder- al een aantal jaren met elkaar onderhandelen. Hoewel de gemeente in eerste instantie het minnelijk overleg dient te voeren met de eigenaar van de grond, ligt het gelet op het belang van de huurder in de rede dat de gemeente ook de huurder in deze onderhandelingen heeft betrokken. Deze onderhandelingen



betroffen zowel de mogelijkheden tot verplaatsing van de meubelfabriek als de hoogte van de schadeloosstelling na onteigening. Er is veelvuldig overlegd. In de bijlage 'Feitenrelaas/overzicht van contacten met meubelfabriek Lenselink', die deel uitmaakt van de reactienota zienswijze bij het raadsvoorstel tot onteigening, wordt uitvoerig beschreven wanneer er onderhandelingen zijn gevoerd en hoe die onderhandelingen zijn verlopen. Van belang hierbij is dat van beide zijden taxateurs en branche-deskundigen zijn ingeschakeld. De deskundigen hebben uitvoerig de diverse taxatierapporten besproken. Op deze basis kon evenwel geen overeenstemming worden bereikt. Vervolgens heeft de gemeente op 25 april 2006 een schriftelijk bod uitgebracht met het oogmerk reclamanten volledig schadeloos te stellen. Reclamanten hebben dat bod van de hand gewezen, onder meer uitgaande van een ruimtebehoefte bij verplaatsing van één ha. Op 18 februari 2008 is een branche-deskundig advies uitgebracht aan de gemeente, waarin de grootte van een nieuwe kavel ten behoeve van de meubelfabriek werd gesteld op ongeveer 7000 m<sup>2</sup>. De gemeente heeft daarop haar aanbod aangepast daarbij ook rekening houdend met de oplopende kosten van herbouw. Daarna is tussen de gemeente en reclamanten verschil van inzicht gerezen over de tussentijds door reclamanten gevorderde vergoeding van kosten voor het inwinnen van deskundigenadvies en juridische bijstand. Het daarna opnieuw gevoerde minnelijk overleg heeft tot ultimo september 2008 evenmin geleid tot overeenstemming.

Nu de gemeente voor de terinzagelegging van het ontwerpraadsbesluit met de onderhandelingen een aanvang heeft gemaakt en het ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk was dat minnelijke verwerving voorlopig niet tot de mogelijkheden behoort, heeft de raad, om op een redelijk tijdstip tot de uitvoering van het bestemmingsplan te kunnen overgaan, in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten. Bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming zal de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de reclamanten rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak leiden. De hoogte en de wijze van berekening van deze schadeloosstelling staan in het kader van de administratieve procedure niet ter beoordeling, aangezien de bepaling daarvan is voorbehouden aan de onteigeningsrechter in de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure.

Gelet op het bovenstaande geven deze bedenkingen van de reclamanten Ons geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

De reclamanten voeren in de tweede plaats, kortgezegd, aan dat noodzaak en urgentie voor de onteigening ontbreken. Reclamanten menen dat uit het bestemmingsplan, noch uit het raadsbesluit tot onteigening volgt dat de bouw van sociale woningen noodzakelijkerwijze zou moeten starten op het terrein van de meubelfabriek. Uit de toelichting op het bestemmingsplan zou daarentegen blijken dat met een dergelijke fasering juist geen rekening is gehouden. Daarnaast zetten de reclamanten vraagtekens bij de noodzaak om (deels) op het terrein van de meubelfabriek te voorzien in een retentievoorziening voorafgaand aan het bouwrijpmaken van het gebied. Ook dit voornemen achten zij niet in overeenstemming met de prioriteitstelling zoals deze uit het bestemmingsplan blijkt. Zij wijzen er in dit verband ook op dat een substantiële voorziening voor waterberging is gepland in het noordwestelijke deel van het plangebied. Tot slot verbaast het hen, dat een gedeelte van de te onteigenen gronden zal worden toegevoegd aan de tuinen van bestaande woningen. Reclamanten stellen dat zij deze economische transactie evengoed zelf kunnen uitvoeren.

Ten aanzien van deze bedenkingen van de reclamanten overwegen Wij als volgt. Het bestemmingsplan zal naar de huidige inzichten van de gemeente vóór 2015 moeten zijn gerealiseerd om te kunnen voldoen aan de lokale woningbehoefte. In het bestemmingsplan is niet voorzien in een uitdrukkelijk gefaseerde uitvoering. Wel wordt in de toelichting aangegeven dat er sprake zal zijn van een feitelijke fasering in de uitvoering die gelijke tred dient te houden met de lokale woningmarktbehoefte. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de fasering rekening is gehouden met het feit dat de grond van de meubelfabriek niet als eerste ontwikkeld kan worden. Uit de overgelegde stukken en uit het ingestelde onderzoek is Ons gebleken dat door procedurele vertragingen de noodzaak om het gehele plangebied te kunnen gaan ontwikkelen inmiddels sterk is gegroeid. Hetgeen over de fasering in de niet rechtens bindende toelichting op het bestemmingsplan is opgemerkt, is dan ook al door de werkelijkheid achterhaald. Met betrekking tot hetgeen de reclamanten opmerken over de voorziene waterberging overwegen Wij verder, dat deze voorziening blijkens de plankaart en de toelichting op het bestemmingsplan weliswaar met name op het noordwestelijke deel van het plangebied zal worden gerealiseerd, maar dat de daarmee samenhangende geprojecteerde retentievoorzieningen zich op een aantal plaatsen binnen het plangebied bevinden, waaronder die op het huidige fabrieksterrein. Wil het bouwrijp maken van het plangebied tijdig kunnen starten, dan zal met werken ten behoeve van de samenhangende natte en droge infrastructuur snel een start moeten kunnen worden gemaakt.

Wat de mogelijke doorverkoop van enkele stroken grond aan derden betreft merken Wij nog op dat deze gronden thans dienstig zijn aan de meubelfabriek en in het bestemmingsplan de nieuwe bestemming 'Wonen' hebben gekregen. Bedoelde stroken zijn gearceerd aangegeven op de inrichtingsschets van het plangebied van 11 mei 2007 (tek.no. 11029g). Het staat de gemeente vrij om



de gronden na verwerving aan te wenden ten behoeve van de erven van de nieuw te bouwen woningen, dan wel deze te verkopen aan de eigenaren van de aangrenzende bestaande woningen. In beide gevallen is niettemin sprake van uitvoering van het bestemmingsplan. De vraag of de door de gemeente geschetste optie van doorverkoop moet meetellen bij de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling kan in deze goedkeuringsprocedure evenwel niet ter beoordeling staan. Zoals hiervoor door Ons is opgemerkt, is de bepaling van de hoogte van de schadeloosstelling immers uitdrukkelijk voorbehouden aan de onteigeningsrechter.

Gelet op bovenstaande kunnen deze bedenkingen van de reclamanten er evenmin toe leiden, dat aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring wordt onthouden.

#### **Overige overwegingen**

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Bronckhorst worden geacht, dat de gemeente de eigendom van de in het raadsbesluit begrepen gronden verkrijgt. Er bestaan ook voor het overige geen gronden om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

#### **Beslissing**

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

het besluit van de raad van de gemeente Bronckhorst van 23 oktober 2008, nummer 081023/7A, goed te keuren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat met het raadsbesluit in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Raad van State.

Beatrix

*Den Haag, 24 april 2009*

Beatrix

*De minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,*



## RAADSBSLUIT

Behorende bij raadsvoorstel met nummer: 081023/7A.

De raad van de gemeente Bronckhorst;

gelezen het voorstel van het college van b en w van: 7 oktober 2008,

gelet op de bespreking in de gecombineerde raadscommissie Evaluatie en controle en Beleidsontwikkeling van 15 oktober 2008;

gelet op het bepaalde in titel IV van de Onteigeningswet;

Overwegende dat;

- de gemeente voor de uitvoering van het in de raadsvergadering van 8 november 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'De Kwekerij' dient te beschikken over de onroerende zaken zoals deze zijn vermeld op de grondplantekening en de lijst van te onteigenen percelen, die bij dit besluit behoren en als zodanig zijn gewaarmerkt;
- de onderhandelingen met de eigenaar om bij minnelijke overeenkomst de eigendom van de te onteigenen percelen met opstellen te verwerven tot nu toe niet tot eigendomsverwerving door de gemeente Bronckhorst hebben geleid; deze onderhandelingen zullen worden voortgezet;
- de gemeente op 27 juni 2008 de belanghebbenden schriftelijk heeft geïnformeerd over de voorgenomen onteigening en belanghebbenden in de mogelijkheid heeft gesteld zienswijzen in te dienen tegen dit ontwerpbesluit;

besluit:

1. De zienswijzen, conform de Reactienota zienswijzen onteigening 'De Kwekerij' – die hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd – van mr. H. Zeilmaker, advocaat, namens Teerink Holding B.V., Teerink Onroerend Goed B.V. en Meubelindustrie Lenselink B.V. ongegrond te verklaren;
2. Ten name van de gemeente Bronckhorst voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'De Kwekerij' in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling (titel IV Onteigeningswet) te onteigenen de onroerende zaken zoals vermeld op het bij dit besluit behorende grondplantekening gedateerd op 23-10-2008 en de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen percelen.
3. Met bepaling dat:
  - a. geen dagvaarding als bedoeld in art. 18 van de Onteigeningswet zal worden uitgebracht alvorens onherroepelijk is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan 'De Kwekerij';
  - b. het onteigeningsbesluit vervalt indien en voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan wordt onthouden.
4. Dit besluit conform het bepaalde in de Onteigeningswet ter visie te leggen, aan de Kroon ter goedkeuring voor te dragen en belanghebbenden hierover te informeren.
5. Burgemeester en wethouders te machtigen de handelingen, genoemd onder 4 namens de raad te verrichten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bronckhorst in zijn openbare vergadering van 23 oktober 2008.

*De plv. griffier,  
G.J. Mugge.*

*De voorzitter,  
H.A.J. Aalderink.*



## LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN

Grondplan- nummer	Kadastraal bekend gemeente Hengelo Gld			Grootte perceel ha.a.ca	Te onteigenen grootte ha.a.ca	Ten name van
	sectie	nummer	als			
1	K	2085	Terrein (akkerbouw)	00.24.10	00.24.10	<b>Eigendom:</b> Teerink Onroerend goed B.V. p/a Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD <b>Belanghebbende (huurder)</b> Meubelindustrie Lenselink B.V. Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD
2	K	3109	Terrein (akkerbouw)	00.37.00	00.37.00	<b>Eigendom:</b> Teerink Onroerend goed B.V. p/a Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD <b>Belanghebbende (huurder)</b> Meubelindustrie Lenselink B.V. Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD
3	K	3486	Terrein (akkerbouw)	00.52.60	00.52.60	<b>Eigendom:</b> Teerink Onroerend goed B.V. p/a Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD <b>Belanghebbende (huurder)</b> Meubelindustrie Lenselink B.V. Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD
4	k	3900	Bedrijvigheid (industrie) terrein (industrie)	00.23.88	00.23.32	<b>Eigendom:</b> Teerink Onroerend goed B.V. p/a Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD <b>Belanghebbende (huurder)</b> Meubelindustrie Lenselink B.V. Vordenseweg 50 7255 BX HENGELO GLD

Perceellijst behorend bij Raadsbesluit nummer: 081023/7A van 23 oktober 2008.