



Besluit van 4 augustus 2010, nr. 10.002194 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Borne van 6 oktober 2009, nr. 09int00568/1, tot onteigening krachtens artikel 77 van Titel IV van de onteigeningswet

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 juni 2010, nr. BJZ2010015620, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gelezen de brief van 29 oktober 2009, kenmerk 09uit05513, van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Borne.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet, Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 5.4 van de Crisis- en herstelwet.

De Raad van State gehoord (advies van 14 juli 2010, no. W08.10.0217/IV).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 augustus 2010, nr. BJZ2010020379, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Borne van 6 oktober 2009, kenmerk 09int00568/1, tot onteigening krachtens 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 Borne, sectie K, no. 2706, sectie I, nos. 2364, 27, 28, 29, 31 en 32 en sectie D, nos. 5939, 6011 en 6003, respectievelijk de grondplannummers 1 tot en met 8, 9.1, 9.2 en 10.

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 ter onteigening aangewezen gronden zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Borne op 16 februari 2006 vastgestelde, en door Gedeputeerde Staten van Overijssel op 17 oktober 2007 gedeeltelijk goedgekeurde bestemmingsplan 'De Veldkamp', verder te noemen: het bestemmingsplan. De onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op de in de onderhavige onteigening betrokken percelen. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Noodzaak en urgentie

Het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan voorziet in de realisering van een bedrijventerrein. Dit terrein ligt voor 75% in de gemeente Borne en voor 25% op het grondgebied van de gemeente Hengelo. Voor de realisatie van het terrein zijn de gemeenten een samenwerkingsovereenkomst aangegaan. Het bedrijventerrein is opgedeeld in vijf fasen. Fase 1 is inmiddels bouwrijp gemaakt en er is met de uitgifte van de gronden begonnen. De in de onteigening begrepen gronden zijn gelegen in fase 2. De al bij de gemeente in eigendom zijnde gronden worden momenteel bouwrijp gemaakt. Voor de gronden gelegen in de fasen 3, 4 en 5 wordt een uitwerkingsplan voorbereid. Op het te onteigenen percelen zijn de bestemmingen 'Bedrijfsdoeleinden B (B)', 'Water (WA)', 'Verkeersdoeleinden (V)' en 'Groenvoorzieningen (G)' gelegen.

In de door de gemeente Borne voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaarten en toelichting. Uit het raadsbesluit blijkt dat de door onteigening te verwerven grond bezwaarlijk kan worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan.



Bedenkingen

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 30 oktober 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen in de gemeente Borne. De algemene kennisgeving van de terinzagelegging heeft op 29 oktober 2009 plaatsgevonden in de lokaal verschijnende 'Bornse Courant'. De persoonlijke kennisgeving is geschied bij brief van 27 oktober 2009.

Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons bedenkingen naar voren gebracht door:

1. de familie M.B.M. Spikkert, per brief van 29 oktober 2009, eigenaren van het perceel met grondplannummer 8, hierna reclamanten onder 1;
2. de heer mr. W. van de Wetering, per brief van 9 december 2009, namens v.o.f. 'De Corridor', eigenaren van de percelen met de grondplannummers 9.1, 9.2 en 10, hierna reclamanten onder 2.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet, zijn reclamanten door Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. Hiervan hebben reclamanten onder 2 op 1 april 2010 gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

Reclamanten onder 1 onder vragen zich af of er nog wel zo snel onteigend moet worden nu er twee jaar na het bouwrijp maken van de gronden nog maar 2 kavels zijn verkocht. Er zijn nog genoeg onverkochte kavels voorhanden. Daarnaast is op hun perceel een groenstrook geprojecteerd. Verder voeren zij aan dat er niet serieus door de gemeente is onderhandeld in het minnelijk overleg. Reclamanten onder 1 hebben meerdere malen objecten aan de gemeente aangeboden waarop echter nauwelijks is gereageerd. Door de gemeente zijn nauwelijks aanbiedingen gedaan. De gemeente heeft wel een bod uitgebracht op de opstallen. Weliswaar is de prijs daarvoor nog niet relevant maar wel dient beoordeeld te worden of er sprake is van een poging tot minnelijke schikking. Het aanbod was verre van toereikend om überhaupt te kunnen wijken voor het bedrijventerrein.

Ten aanzien van de door reclamanten onder 1 aangevoerde bedenkingen overwegen Wij dat de gemeente Ons per brief van 15 maart 2010, kenmerk 10uit01238, heeft laten weten niet langer prijs te stellen op de goedkeuring van de onteigening van het perceel van reclamanten onder 1 omdat er inmiddels minnelijke overeenstemming is bereikt. De bedenkingen zullen dan ook niet verder worden besproken. In dit verband overwegen Wij voorts, dat in het kader van de door Ons te nemen beslissing omtrent de goedkeuring van een raadsbesluit tot onteigening overigens ook een ambtshalve toetsing plaatsvindt.

Reclamanten onder 2 herhalen de door hen bij de gemeente ingediende zienswijzen en verzoeken deze als ingelast te beschouwen. Reclamanten voeren aan dat zij een intentieovereenkomst met de gemeente zijn aangegaan inhoudende dat er een gezamenlijke ontwikkeling van het gebied zou plaatsvinden. Daartoe zouden zij hun grondposities aan de gemeente overdragen. Vervolgens is de gemeente echter een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Hengelo aangegaan. Daardoor zijn reclamanten onder 2 buiten spel gezet en heeft de gemeente zich willens en wetens in de positie gebracht dat zij de met reclamanten gemaakte afspraken niet kon nakomen. Verder zijn er door de gemeente geen serieuze pogingen ondernomen om tot minnelijke overeenstemming te komen. Onjuist is dat de gemeente in de behandeling van de zienswijzen aanvoert dat reclamanten onder 2 hebben beweerd dat het geen zin had om een aanbod te doen. Integendeel zij hebben zelfs om een aanbieding gevraagd binnen de kaders van de afspraken van de intentieovereenkomst. Reclamanten onder 2 zijn daarom van mening dat de noodzaak tot onteigening ontbreekt.

Ten aanzien van de bedenking die ziet op het niet nakomen door de gemeente van de met reclamanten onder 2 gesloten intentieovereenkomst overwegen Wij dat deze overeenkomst in deze procedure niet ter beoordeling staat. Of de gemeente zich heeft verplicht tot het nakomen van deze overeenkomst staat ter beoordeling aan de civiele rechter.

Ten aanzien van de door reclamanten onder 2 aangevoerde bedenking die ziet op het ontbreken van serieuze pogingen van de gemeente tot minnelijke verwerving van hun gronden overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze voorwaarde is naar Ons oordeel in het



kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningswet in beginsel voldaan, indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-ontei­geningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder verwijzen Wij allereerst naar hetgeen Wij onder 'Overige overwegingen' ambtshalve hebben overwogen ten aanzien van het perceel met grondplannummer 9.1.

Verder overwegen Wij dat uit het onderzoek en de overgelegde stukken is gebleken dat partijen al geruime tijd met elkaar in onderhandeling zijn, beginnende in de periode voorafgaand aan het sluiten van de op 20 januari 2000 gesloten intentieovereenkomst. Daarna is verder overlegd over het sluiten van een eventuele samenwerkingsovereenkomst. In dat kader is ook gesproken over overname van gronden van reclamanten onder 2. Deze overleggen hebben uiteindelijk niet geleid tot het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst tussen partijen. Tussen de gemeente en reclamanten onder 2 bestaat thans een meningsverschil over de vraag of er een intentieovereenkomst is en of de gemeente verplicht is deze na te komen. Zoals eerder overwogen staat deze overeenkomst hier niet ter beoordeling. De gemeente heeft uiteindelijk op 13 maart 2009 een aanbod gedaan en dit nogmaals herhaald op 17 september 2009. Reclamanten onder 2 zijn het niet eens met de hoogte van het geboden bedrag per centiare en zijn van mening dat een aanbod moet worden gedaan dat past in het kader van de intentieovereenkomst. Tot op heden hebben partijen daarover nog geen overeenstemming kunnen bereiken. Onder deze omstandigheden kan naar Ons oordeel niet worden staande gehouden dat de gemeente onvoldoende pogingen in het werk heeft gesteld om met reclamant in minnelijk overleg te komen tot eigendomsoverdracht van haar grond. Nu het ten tijde van het raadsbesluit tot onteigening aannemelijk was dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de raad tot onteigening kunnen besluiten teneinde de tijdige uitvoering van het bestemmingsplan te verzekeren. Wat betreft de door reclamanten onder 2 aangevoerde bedenkingen tegen de hoogte van het geboden bedrag overwegen Wij dat bij het uitblijven van minnelijke overeenstemming de schadeloosstelling op grond van artikel 40 van de onteigeningswet zal plaatsvinden op basis van een volledige vergoeding van alle schade die de eigenaren rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van hun zaak lijden. 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 het kader van de gerechtelijke procedure.

Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de bedenkingen van reclamanten onder 2 Ons geen aanleiding geven om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Uit het onderzoek en de overgelegde stukken blijkt dat de gemeente een aanbod aan reclamanten onder 2 heeft gedaan dat niet is gebaseerd op het totaal te onteigenen perceelsoppervlakte. In het aanbod van 13 maart 2010 wordt de kadastrale aanduiding van de te onteigenen percelen genoemd samen met de totale oppervlakte. Het in de brief genoemde perceelsoppervlak bedraagt 1.21.97 ha. Het aanbod is € 20,- per centiare. Het totaalbedrag dat in de brief wordt genoemd bedraagt € 243.940,-. Gebleken is echter dat volgens de grondplanktekening het oppervlak van de te onteigenen percelen met de grondplannummers 9.1, 9.2 en 10 in totaal 1.24.87 ha bedraagt. De gemeente heeft abusievelijk grondplannummer 9.1 niet in haar aanbod meegenomen waardoor een lager totaaloppervlakte is genoemd. Het aanbod is in dezelfde vorm op 17 september 2010 herhaald. Strikt genomen heeft de gemeente dan ook geen aanbod gedaan voor perceelsgedeelte 9.1 en dient daarom aan de onteigening wat dit gedeelte betreft de goedkeuring te worden onthouden. Echter tijdens de hoorzitting zijn reclamanten onder 2 op deze fout in de berekening gewezen. Tijdens het horen is ook gebleken dat de bedenkingen van reclamanten onder 2 zich vooral richten op de hoogte van de geboden prijs per centiare. Deze is volgens hen niet in overeenstemming met een in het verleden door de gemeente gegeven aankoopgarantie. Reclamanten onder 2 hebben de foute perceelsoppervlakte ook niet eerder in het aanbod van 13 maart 2010, noch in dat van 17 september 2010, gesignaleerd en hebben daartegen ook geen zienswijzen of bedenkingen ingediend. Zij zijn er derhalve van uitgegaan dat het geboden bedrag van € 20,- per centiare betrekking had op de totale oppervlakte van alle in de onderhavige onteigening betrokken percelen. Dat was ook de bedoeling van de gemeente, zodat reclamanten onder 2 terecht van deze veronderstelling konden uitgaan. Bij het eerste aanbod van 13 maart was ook een kopie van de bestemmingsplankaart gevoegd met daarop aangegeven de percelen die de gemeente van reclamanten onder 2 wensten te verwerven. Op grond hiervan overwegen Wij dat er onder deze omstandigheden geen aanleiding is om aan de onteigening van het



perceel met grondplannummer 9.1 ambtshalve de goedkeuring te onthouden nu reclamanten niet in hun belangen zijn geschaad.

Per brief van 5 februari 2010, kenmerk 10uit00570, en 15 maart 2010, kenmerk 10uit01238, heeft de gemeente Ons laten weten niet langer prijs te stellen op de goedkeuring van de onteigening van de percelen kadastraal bekend gemeente Borne, sectie K, no. 2706, sectie I, nos. 2364, 27, 28, 29, 32 en sectie D, no. 5939, respectievelijk de grondplannummers 1 tot en met 5, 7 en 8 omdat deze percelen inmiddels door de gemeente zijn aangekocht.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Borne worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van de overige in het raadsbesluit tot onteigening aangewezen percelen. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

met inachtneming van de onteigeningswet zoals deze luidde voor 31 maart 2010, het besluit van de raad van de gemeente Borne van 6 oktober 2009 goed te keuren behalve voor zover het strekt tot onteigening van de percelen met de grondplannummers 1 tot en met 5, 7 en 8.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit tot onteigening in de Staatscourant worden geplaatst (www.officiële-bekendmakingen.nl).

Den Haag, 4 augustus 2010

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.C. Huizinga-Heringa.*

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
E.M.H. Hirsch Ballin.*



RAADSBESLUIT

Nr. 09int00568/1

De raad der gemeente Borne;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders 15 september 2009.

besluit:

1. over te gaan tot het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure conform titel IV van de onteigeningswet ten name van de gemeente Borne, ten behoeve van de realisatie van het Bestemmingsplan 'De Veldkamp' en dus te besluiten tot onteigening ten name van de gemeente Borne van de op de grondtekening en de lijst van te onteigenen onroerende zaken en beperkte rechten aangegeven eigendommen.
2. van dit besluit kennis te geven aan de betrokken eigenaren en bekende rechthebbenden door middel van een brief en een publicatie;
3. de uitvoering van dit besluit (kennisgeving en publicatie) te mandateren aan het college van burgemeester en wethouders.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 6 oktober 2009

De voorzitter,

De griffier,



LIJST VAN TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN EN BEPERKTE RECHTEN BEHORENDE BIJ HET RAADSBESLUIT VAN 6 OKTOBER 2009

Project: Buren – De Veldkamp gemeente Borne

Grondplannr.	Te onteigenen grootte (ha.are.ca)	Van de onroerende zaak bij het Kadaster bekend als					Ten name van	Woonplaats
		Cultuurtoestand	Groot (ha.are.ca)	Ge-meente	Sectie Nr.			
1	00.03.19	Openbaar vervoer	00.03.19	Borne	K	2706	1/1 eigendom van NS Vastgoed B.V.	Utrecht
2	00.04.02	Openbaar vervoer	00.04.02	Borne	I	2364	1/1 eigendom van NS Vastgoed B.V.	Utrecht
3	00.40.88	Terrein (grasland)	00.40.88	Borne	I	27	1/1 eigendom Johanna Berendina Holland	Zenderen Borne
4	00.14.52	Terrein (grasland)	00.14.52	Borne	I	28	1/1 eigendom van Bernardus Gerhardus Maria Boomkamp gehuwd met Maria Magdalena Rorink	Borne
5	00.42.19	Wonen terrein (akkerbouw)	00.42.19	Borne	I	29	1/1 eigendom van Bernardus Gerhardus Maria Boomkamp gehuwd met Maria Magdalena Rorink	Borne
6	00.37.85	Terrein (grasland)	00.37.85	Borne	I	31	1/1 eigendom van gemeente Borne	Borne
7	00.58.97	Terrein (grasland)	00.58.97	Borne	I	32	1/1 eigendom van Bernardus Gerhardus Maria Boomkamp gehuwd met Maria Magdalena Rorink	Borne
8	00.03.68	Terrein (akkerbouw)	00.03.68	Borne	D	5939	1/1 eigendom belast met gebruik en bewoning van Marcel Bernardus Maria Spikkert	Hengelo (O)
							onbekend aandeel in gebruik en bewoning van Bernardus Johannes Marie Spikkert gehuwd met Hendrika Berendina Theresia Elferink	Hengelo (O)
							onbekend aandeel in gebruik en bewoning van Hendrika Berendina Theresia Elferink gehuwd met Bernardus Johannes Marie Spikkert	Hengelo (O)
9.1	00.02.90	Terrein (grasland)	00.43.67	Borne	D	6011	1/4 eigendom van Parallel V B.V.	Vriezenveen Borne
							1/4 eigendom van Derby Projecten B.V.	Azelo
							1/4 eigendom van Wilhand B.V.	Almelo
							1/4 eigendom van Hegeman Grondontwikkeling B.V.	Zwolle
							Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel Edon Groep B.V.	Zwolle
							Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel Edon Groep B.V.	Zwolle
							Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel Edon Groep B.V.	Zwolle



Grondplannr.	Te onteigenen grootte (ha. are. ca)	Van de onroerende zaak bij het Kadaster bekend als				Sectie Nr.	Ten name van	Woonplaats
		Cultuurtoestand	Groot (ha. are. ca)	Ge-meente				
9.2	00.14.50	Terrein (grasland)	00.43.67	Borne	D	6011	1/4 eigendom van Parallel V B.V. 1/4 eigendom van Derby Projecten B.V. 1/4 eigendom van Wilhando B.V. 1/4 eigendom van Hegeman Grondontwikkeling B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel Edon Groep B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel Edon Groep B.V. Zakelijk recht als bedoeld in art.5,lid 3,onder B, van de Belemm.wet privaatr op ged. van perceel Edon Groep B.V.	Vriezenveen Borne Azelo Almelo Zwolle Zwolle Zwolle
10	01.07.47	Terrein (grasland)	01.16.90	Borne	D	6003	1/4 eigendom van Parallel V B.V. 1/4 eigendom van Derby Projecten B.V. 1/4 eigendom van Wilhando B.V. 1/4 eigendom van Hegeman Grondontwikkeling B.V.	Vriezenveen Borne Azelo Almelo