



## **Besluit van 31 mei 2017, nr. 201700913 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Twenterand krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan zandwinning Oosterweilanden)**

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan.

### *Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening*

De gemeenteraad van Twenterand (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 12 juli 2016, nummer 016.016.0004 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan zandwinning Oosterweilanden. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Zandwinlocatie Oosterweilanden.

Burgemeester en wethouders van Twenterand hebben bij brief van 19 juli 2016, kenmerk 15.03793 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Zandwinlocatie Oosterweilanden, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 19 oktober 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Twenterand. Op 9 november 2010 is het vaststellingsbesluit door de raad gecorrigeerd en is het plan opnieuw vastgesteld. Met de intrekking van een ingediend beroep is het plan op 4 april 2012 onherroepelijk geworden.

Aan de onroerende zaken is de bestemming Bedrijf – Klasseerinrichting toegekend.

### *Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 1 november 2016 tot en met 12 december 2016 in de gemeente Twenterand en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Twenterand van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 27 oktober 2016 openbaar kennis gegeven in De Twenterand Courant. De Minister van Infrastructuur en Milieu (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 27 oktober 2016, nr. 54322.

Verder heeft Onze Minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

### **Overwegingen**

#### *Noodzaak en urgentie*

Het bestemmingsplan omvat een oppervlakte van ongeveer 135 ha. Daarvan zal op ongeveer 100 ha zandwinning plaatsvinden. Ongeveer 15 ha zal dienen voor een klasseerinrichting voor de scheiding van industriezand, met bijbehorend terrein zoals onder meer een zanddepot. De overige ongeveer 20 ha heeft een agrarische- of een groenbestemming. De voor Bedrijf – Klasseerinrichting aangewezen gronden zijn bestemd voor een klasseerinrichting, opslag van zand en grond en een werkterrein ten behoeve van de zandwinning. Volgens de planregels zijn deze gronden echter tevens bestemd voor Agrarisch en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.



De zandwinning strekt zich uit over een periode van ongeveer 30 jaar. Door de zandwinning zal geleidelijk een waterplas ontstaan.

De te onteigenen onroerende zaken zullen deel uitmaken van het werk- en depotterrein met daarop de klasseerinstallatie en bijbehorende bouwwerken.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, het Landschapsplan Vriezenveen Zuidoost als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

De zandwinning zal feitelijk worden uitgevoerd door een private onderneming, die alle kosten van de exploitatie van de zandwinning krachtens een met de gemeente gesloten overeenkomst voor haar rekening neemt.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Twenterand de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken. Een spoedige eigendomsverkrijging is ook nodig, omdat de vigerende ontgrondingsvergunning voorschrijft dat er in 2018 geklasseerd industriezand moet worden geproduceerd. Om de klasseerinrichting te kunnen bouwen is de beschikking over de daartoe behorende gronden, waaronder de te onteigenen onroerende zaken, noodzakelijk.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Twenterand tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de beoogde klasseerinrichting met het bijbehorende werk- en depotterrein uiterlijk in 2018 gerealiseerd zal zijn. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

#### *Zienswijzen*

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een gezamenlijke zienswijze naar voren gebracht door mevrouw B. Eshuis-Weijers en de heer J.J. Eshuis, verder gezamenlijk te noemen: reclamanten. Mevrouw Eshuis-Weijers is eigenares van de onroerende zaken met grondplannummers 1 tot en met 5. De heer Eshuis is pachter van deze onroerende zaken.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 21 december 2016 te Vriezenveen gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

#### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen*

Reclamanten brengen in hun zienswijze het volgende naar voren.

1. Onduidelijk is waar de onteigening op ziet. Volgens het onteigeningsplan beslaat de klasseerinrichting met bijbehorend terrein een oppervlakte van circa 15 ha. Op dit terrein zullen naast een klasseerinstallatie, silo's en een zanddepot aanwezig zijn, alsmede een aanrijdroute voor vrachtauto's. De oppervlakte van de te onteigenen percelen bedraagt in totaal circa 4.90 ha. Uit de stukken lijkt te volgen dat de klasseerinrichting is beoogd op de te onteigenen gronden, maar exacte duidelijkheid bestaat daarover niet. Daarnaast lijkt het gronddepot te worden beoogd op de aangrenzende perceelnummers 295, 296 en/of 297. Deze percelen zijn eigendom van reclamanten maar zijn niet in de onteigening betrokken. Reclamanten worden op deze wijze geconfronteerd met overblijvende percelen die niet meer op rendabele wijze kunnen worden geëxploiteerd;
2. Met de onteigening is geen publiek belang gediend. Deze is slechts een middel om de private onderneming die de zandwinning exploiteert tegemoet te komen. In eerste instantie is door deze onderneming met reclamanten onderhandeld. Omdat partijen niet tot overeenstemming zijn gekomen, heeft de gemeente de onderhandelingen overgenomen en voortgezet. Vooralsnog is niet gebleken dat de gemeenschap baat heeft bij de zandwinning;
3. Anders dan het ontwerpbesluit stelt, is de gemeente voornemens te onteigenen ter uitvoering van een werk, en niet ter uitvoering van een ruimtelijk plan. Ten gevolge van dit onjuiste uitgangspunt ontbreken dan ook de benodigde situatietekeningen waaruit valt op te maken hoe het werk is gesitueerd en zal worden gerealiseerd. Uit het bestemmingsplan valt dit niet op te maken;



4. Reclamanten zijn van oordeel dat aan de zandwinning Titel IIc van de onteigeningswet ten grondslag dient te liggen, temeer nu de zandwinning slechts een periode van 30 jaren bestrijkt. Daarna zal de klasseerinrichting worden verwijderd en zal er ook geen sprake meer zijn van gronddepots. Reclamanten willen het recht behouden om de gronden terug te kunnen kopen. Titel IIc voorziet in deze mogelijkheid;
5. Reclamanten betwisten dat er sprake is van noodzaak. De private partij die de zandwinning op zich heeft genomen, beschikt over een koopoptie om de te onteigenen gronden te kunnen verwerven. Ook via andere middelen, zoals door de vestiging van een beperkt recht, kan over de gronden worden beschikt. Er is niet onderhandeld over tijdelijk gebruik, bijvoorbeeld door middel van huur, van de tijdelijk benodigde gronden;
6. Door de handelwijze van diverse overheden is reclamanten de mogelijkheid ontnomen om zelf tot realisatie van de klasseerinrichting over te gaan;
7. Reclamanten zijn van oordeel dat ook de noodzaak en de urgentie ontbreken omdat de op 29 juni 2011 verleende milieuvergunning is komen te vervallen, waardoor de feitelijke uitvoering van de zandwinning thans niet mogelijk is;
8. Tussen partijen heeft diverse malen minnelijk overleg plaatsgehad. Een recent concreet schriftelijk aanbod tot schadeloosstelling aan zowel de grondeigenaar alsook aan de pachter ontbreekt echter. Het aanbod is niet actueel.

De zienswijze van reclamanten geeft Ons aanleiding tot de volgende overwegingen.

#### Ad 1.

De van reclamanten in de onteigening betrokken onroerende zaken zijn vijf aan elkaar grenzende percelen grasland. Westelijk daaraan grenzend liggen drie percelen, die eveneens eigendom zijn van reclamante Eshuis-Weijers. Deze aangrenzende percelen vallen eveneens onder het bestemmingsplan Zandwinlocatie Oosterweilanden en hebben eveneens de bestemming Bedrijf – Klasseerinrichting. Omdat de gemeente op basis van voortschrijdend inzicht van mening is dat deze aangrenzende onroerende zaken voorlopig, en wellicht sowieso, niet voor de zandwinning nodig zijn, heeft zij die niet in de onteigening betrokken. Uit de overgelegde stukken, te weten de gespreksverslagen van 22 oktober 2015 en 24 maart 2016 blijkt dat dit in het minnelijk overleg aan de orde is geweest. In het eerste aanbod van de gemeente van 21 januari 2016 is een aanbod tot schadeloosstelling gedaan voor (alleen) de te onteigenen onroerende zaken. Dit aanbod is op 25 april 2016 herhaald. Daarbij is meegedeeld dat er bereidheid is om de niet benodigde percelen van reclamanten tegen de agrarische waarde over te nemen. Het is partijen echter nog niet gelukt om overeenstemming te krijgen over de te onteigenen onroerende zaken alsook de andere percelen van reclamanten.

Reclamanten zijn van mening dat onduidelijk is waar het onteigeningsplan op ziet, omdat er minder percelen in de onteigening zijn betrokken dan de oppervlakte van de klasseerinrichting met bijbehorend terrein die in de zakelijke beschrijving is vermeld. Wij merken hierover op dat de oppervlakte van de gronden die in het bestemmingsplan zijn bestemd voor de realisering van de klasseerinrichting met bijbehorend terrein, ongeveer 15 ha bedraagt, zoals ook in de zakelijke beschrijving is vermeld. Zoals hiervoor reeds is vermeld blijkt uit de stukken echter ook dat voortschrijdend inzicht van de gemeente er toe heeft geleid dat er vooralsnog minder grond nodig is voor de realisatie van de klasseerinrichting met bijbehorend terrein. De realisatie blijft beperkt tot de in de onteigening betrokken gronden van reclamanten en de daaraan oostelijk grenzende gronden die reeds eigendom zijn van een aan de V.O.F. Oosterweilanden gelieerde vennootschap. De gezamenlijke grootte van deze gronden en de te onteigenen onroerende zaken bedraagt ongeveer 10 ha. In het Landschapsplan Vriezenveen Zuidoost wordt van deze grootte uitgegaan. In dit plan wordt schetsmatig inzicht gegeven dat de klasseerinstallatie en het gronddepot is beoogd op de gronden die reeds eigendom zijn van een aan de V.O.F. Oosterweilanden gelieerde vennootschap alsook op de thans van reclamanten te onteigenen gronden. Ook blijkt hieruit dat de drie, westelijk daarvan gelegen, overblijvende percelen van reclamante Eshuis-Weijers niet nodig zijn om de klasseerinstallatie en het gronddepot te realiseren. In de zakelijke beschrijving wordt verwezen naar dit landschapsplan dat mede met de onteigeningsstukken ter inzage heeft gelegen. Wij zijn dan ook van oordeel dat het reclamanten voldoende duidelijk moet zijn waar de onteigening op ziet.

De zienswijze van reclamanten dat hun overblijvende percelen niet meer rendabel kunnen worden geëxploiteerd, ziet op de hoogte van de schadeloosstelling. Daarover merken Wij in het algemeen op dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt



evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

#### Ad 2 en 5.

Naar aanleiding van de zienswijze dat met de onteigening geen publiek belang is gediend, overwegen Wij het volgende. Bij een onteigening krachtens artikel 77, eerste lid, onder ten eerste, van de onteigeningswet vormt een bestemmingsplan voor die onteigening de basis. In het bestemmingsplan wordt een regeling gegeven voor de bestemming en het gebruik van de in dat plan begrepen gronden. Voor de ontwikkeling van de binnen de bestemmingsregeling vallende functies kan worden onteigend. De bevoegdheid daartoe berust bij de gemeenteraad. De onteigeningswet dwingt er evenwel niet toe, dat de gemeente na onteigening ook daadwerkelijk zelf overgaat tot uitvoering van het bestemmingsplan. In veel gevallen zal de gemeente de via onteigening verkregen gronden dan ook weer van de hand doen aan een partij die de beoogde werken en werkzaamheden zal gaan realiseren. Aangezien het gaat om uitvoering van een door de raad vastgesteld bestemmingsplan is het publiek belang van de onteigening daarmee gegeven.

Naar aanleiding van het onderdeel van de zienswijze dat ziet op de exploitatie door een private partij overwegen Wij als volgt. In de zakelijke beschrijving is opgenomen dat de zandwinning feitelijk zal worden uitgevoerd door V.O.F. Oosterweilanden, die alle kosten van de exploitatie van de zandwinning krachtens een met de gemeente gesloten overeenkomst voor haar rekening neemt. Reclamanten verwijzen in hun zienswijze naar een – overigens ongedateerde maar vermoedelijk omstreeks 1995 gesloten – overeenkomst tussen reclamante mevrouw B. Eshuis – Weijers en wijlen haar echtgenoot enerzijds en Roelofs-den Ham Beheer B.V. anderzijds. In deze overeenkomst verkreeg de genoemde vennootschap het recht om onder nader overeen te komen voorwaarden de te onteigenen – alsook andere – onroerende zaken te kopen. De in deze overeenkomst genoemde vennootschap is gelieerd aan de V.O.F. Oosterweilanden waarmee de gemeente de eerder genoemde overeenkomst heeft gesloten om de zandwinning feitelijk uit te voeren. Het is partijen wat betreft de te onteigenen onroerende zaken tot op heden echter niet gelukt om overeenstemming te verkrijgen over onder meer de koopsom. Ook wensen reclamanten de andere in de overeenkomst begrepen – nog niet overgedragen en in hetzelfde blok gelegen – percelen te verkopen. Omdat het V.O.F. Oosterweilanden niet lukte om tot overeenstemming te komen, startte de gemeente Twenterand het traject om de te onteigenen onroerende zaken minnelijk te verwerven. De gemeente Twenterand heeft in ieder geval vanaf 28 september 2015 het minnelijk overleg met de door haar verondersteld rechthebbenden van de in het onteigeningsverzoek begrepen onroerende zaken overgenomen en voortgezet. De betrokken eigenaren zijn daarvan op voornoemde datum schriftelijk door de gemeente in kennis gesteld. Nu het ten tijde van het verzoek niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn zou leiden tot vrijwillige eigendomsoverdracht, heeft de raad van Twenterand tot zijn verzoek besloten ten einde de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan te verzekeren.

#### Ad 3.

Voor zover de zienswijze is gericht tegen het feit dat de gemeente voornemens is te onteigenen ter uitvoering van een werk, en niet ter uitvoering van een ruimtelijk plan, overwegen Wij dat uit de onteigeningsstukken naar Ons oordeel blijkt dat de grondslag voor de onteigening wordt gevormd door het bestemmingsplan. Dat de realisatie zal geschieden door middel van de uitvoering van werken, is naar Ons oordeel niet relevant. Zoals onder het kopje “noodzaak en urgentie” reeds is vermeld zullen de te onteigenen onroerende zaken overigens deel uitmaken van het werk- en depotterrein met daarop de klasseerinstallatie en bijbehorende bouwwerken. De te onteigenen onroerende zaken worden derhalve niet ontgraven. Over de stelling van reclamanten dat niet duidelijk is hoe het werk is gesitueerd en zal worden gerealiseerd, merken wij op dat in het bestemmingsplan alsook het Landschapsplan Vriezenveen Zuidoost naar Ons oordeel voldoende inzicht is gegeven hoe de realisatie zal worden vormgegeven.

#### Ad 4.

Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze dat ziet op het vermeend onjuiste gebruik van Titel IV van de onteigeningswet, overwegen Wij in het algemeen, dat indien werken en werkzaamheden ten behoeve waarvan om onteigening wordt verzocht hun grondslag vinden in een vastgesteld bestemmingsplan, dan kan om onteigening worden verzocht op basis van Titel IV van de onteigeningswet. Wij overwegen in het bijzonder dat dit naar Ons oordeel ook geldt voor de winning van oppervlaktedelfstoffen. Het verzoek om onteigening wordt getoetst op het bestaan van deze planologische grondslag. Is deze, zoals in dit geval, aanwezig in de vorm van een vastgesteld bestemmingsplan, dan kan het verzoek voor het overige in behandeling worden genomen. Daarbij komt dat de gemeente geen mogelijkheid heeft om op basis van Titel IIc ten name van de gemeente te onteigenen omdat



deze wettelijke regeling ziet op onteigening ten name van het Rijk of van de provincie in het belang van de winning van oppervlaktedelfstoffen op basis van een inpassingsplan.

Ad 5.

Ten aanzien van het onderdeel van de zienswijze dat ook door het vestigen van een beperkt recht over de gronden kan worden beschikt, werd door reclamanten in de hoorzitting aangegeven dat een huurovereenkomst, eventueel in combinatie met een erfpachtovereenkomst, voldoende zekerheid zou bieden.

Wij zijn van oordeel dat het feit dat de aan de te onteigenen onroerende zaken gegeven bestemming niet als tijdelijk is gekenmerkt, als gevolg heeft dat de noodzaak tot onteigening gerechtvaardigd is indien de verzoeker, vooralsnog vergeefs, heeft getracht deze zaken minnelijk in eigendom te verwerven.

Daarbij komt dat het vestigen van een beperkt recht de realisator onvoldoende zekerheid biedt om de bestemmingsuitvoering op een doelmatige en efficiënte wijze te kunnen verwezenlijken.

Ad 6.

Het zienswijzeonderdeel van reclamanten dat door de handelwijze van diverse overheden hen de mogelijkheid is ontnomen om zelf tot realisatie van de klasseerinrichting over te gaan, is niet nader onderbouwd.

Overigens is zelfrealisatie in dit geval niet aan de orde omdat de gekozen vorm van uitvoering, zoals opgenomen in het landschapsplan, uitgaat van een complete klasseerinrichting met werk- en depotterrein en bijbehorende bouwwerken van circa 10 ha, gelegen ook op gronden die niet eigendom zijn van reclamanten.

Ad 7.

Wat betreft de door reclamanten ter sprake gebrachte milieuvergunning, merken Wij op dat per 1 januari 2014 het college van B&W van de gemeente Twenterand het bevoegd gezag inzake deze verleende vergunning is geworden. Volgens de verzoeker is de betreffende vergunning niet komen te vervallen.

Ad 8.

Voor zover de zienswijze ziet op het gevoerde minnelijke overleg overwegen Wij in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid.

Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikel 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan als voor de datum van het zoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het zoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het zoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan. Zoals hiervoor vermeld is aan reclamanten een schriftelijk aanbod gedaan op 21 januari 2016, welk aanbod op 25 april 2016 is herhaald. Deze aanbiedingen zijn mede het resultaat van op 22 oktober 2015 respectievelijk 24 maart 2016 met reclamanten gehouden besprekingen alsook diverse e-mailwisselingen met hun vertegenwoordiger.

In het bijzonder overwegen Wij wat betreft het zienswijzepunt dat geen recent concreet schriftelijk aanbod is gedaan aan zowel de grondeigenaar alsook aan de pachter, het volgende. In de eerste plaats gaat het om de vraag of met alle rechthebbenden is onderhandeld. Volgens de verzoeker vernam zij pas ter gelegenheid van de zienswijze dat de te onteigenen onroerende zaken zijn verpacht aan reclamant de heer J.J. Eshuis. Volgens de verzoeker is in het minnelijk overleg meer dan eens gevraagd naar mogelijk derde belanghebbenden, maar werd daar niet op gereageerd. Ook was reclamant J.J. Eshuis aanwezig bij de gehouden besprekingen met de gemeente. Volgens de



gemeente had het in het kader van de onderhandelingen over de hoogte van de schadeloosstelling op zijn weg gelegen – ofwel op die van zijn adviseur – om de gemeente te informeren over het feit dat hij pachter is van de te verwerven onroerende zaken. Aangezien de te onteigenen onroerende zaken nog op naam staan van de op 16 mei 2013 overleden heer J.H. Eshuis, echtgenoot van mevrouw B. Eshuis-Weijers respectievelijk vader van de heer J.J. Eshuis, vroeg verzoeker in het kader van de verwerving van de te onteigenen onroerende zaken onder meer om een kopie van de verklaring van erfrecht. In het onteigeningsonderzoek is gebleken dat aan dit verzoek werd niet voldaan. Ook niet nadat dit informatieverzoek, op verzoek van de adviseur van reclamanten, nader werd gemotiveerd, namelijk om de belanghebbenden te achterhalen en te registreren.

Volgens reclamanten kon de verzoeker alsook de verwerfer van de V.O.F. Oosterweilanden weten dat de percelen zijn verpacht. Hoe het ook zij: in het onteigeningsonderzoek is vast komen te staan dat de verzoeker, voorafgaand aan het verzoekbesluit van 12 juli 2016, aan de heer J.J. Eshuis geen aanbod heeft gedaan tot ontbinding van een pachtovereenkomst.

Na de hoorzitting van 21 december 2016 zijn de verklaring van erfrecht, de betreffende pachtovereenkomst alsook een kopie van de overeenkomst tot het recht van koop, overgelegd. De overgelegde pachtovereenkomst betreft een reguliere pachtverhouding waarbij reclamant J.J. Eshuis vanaf 1 januari 1997 onder meer de te onteigenen onroerende zaken pacht van zijn vader. De overeenkomst is goedgekeurd door de grondkamer. Reclamant de heer J.J. Eshuis is in de gerechtelijke fase dan ook wellicht als rechthebbende aan te merken in de zin van artikel 3, tweede lid van de onteigeningswet. Nu reclamant de heer J.J. Eshuis bij de hiervoor aangehaalde verwervingsbesprekingen van 22 oktober 2015 en 24 maart 2016 aanwezig was en hij noch zijn adviseur, bij die gelegenheid deze pachtverhouding kenbaar hebben gemaakt, zijn Wij van oordeel dat het de verzoeker niet kan worden tegengeworpen dat zij in de onderhandeling over de hoogte van de schadeloosstelling hiermee geen rekening heeft gehouden.

In het onderzoek is voorts gebleken dat verzoeker naar aanleiding van de overgelegde pachtovereenkomst reclamanten heeft verzocht nadere informatie te verstrekken om zodoende in nader minnelijk overleg te treden.

In de tweede plaats gaat het om de vraag of het door verzoeker gedane aanbod, gemeten naar de datum van het verzoekbesluit, recent is en ook dat het concreet is. Het laatste aanbod dateert van 25 april 2016. Het verzoekbesluit is genomen op 12 juli 2016. Het genoemde aanbod betreft de te onteigenen onroerende zaken tegen een financiële vergoeding met bijkomende kosten, zoals in redelijkheid gemaakte deskundigenkosten en mogelijke belastingschade. Wij volgen reclamanten dan ook niet in hun zienswijze dat een recent concreet bod aan de eigenaar ontbreekt.

Wat betreft het zienswijzepunt dat het aanbod niet actueel is, geven reclamanten geen andere onderbouwing aan dan dat de op de onroerende zaken rustende pachtverhouding niet in het aanbod is betrokken. In het onderzoek is niet naar voren gekomen dat het aanbod anderszins niet actueel is.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamanten Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

### **Overige overwegingen**

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Twenterand de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Twenterand tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

### **BESLISSING**

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 24 maart 2017, nr. RWS-2017/11834, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Twenterand van 12 juli 2016, nummer 016.016.0004;



---

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Twenterand van 19 juli 2016, kenmerk 15.03793;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 17 mei 2017, no. W14.17.0087/IV;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Infrastructuur en Milieu van 24 mei 2017, nr. RWS-2017/21661, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Zandwinlocatie Oosterweilanden van de gemeente Twenterand ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Twenterand en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze Minister van Infrastructuur en Milieu is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

*Wassenaar, 31 mei 2017*

Willem-Alexander

*De Minister van Infrastructuur en Milieu,  
M.H. Schultz van Haegen-Maas Geesteranus.*



**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN  
ONTEIGENINGSPLAN: ZANDWINNING OOSTERWEILANDEN  
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE TWENTERAND**

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Vriezenveen Als			Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca	ha	a	ca	ha	a	ca		
1	Geheel			Terrein (grasland)	0	96	40	K 788		Johan Hendrik Eshuis (overleden)	
2	Geheel			Terrein (grasland)	0	97	30	K 789		Johan Hendrik Eshuis (overleden)	
3	Geheel			Terrein (grasland)	0	98	10	K 790		Johan Hendrik Eshuis (overleden)	
4	Geheel			Terrein (grasland)	0	99	00	K 791		Johan Hendrik Eshuis (overleden)	
5	Geheel			Terrein (grasland)	0	99	90	K 792		Johan Hendrik Eshuis (overleden)	
										Destijds gehuwd met Bertha Weijers.	