



## **Besluit van 25 september 2018, nr. 2018001671 tot aanwijzing van een onroerende zaak ter onteigening in de gemeente Almelo krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Binnenstad\_Haven-Zuid eo).**

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 Almelo (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 2 november 2017, nummer 1704303, verzocht om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van een onroerende zaak ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Binnenstad\_Haven-Zuid eo. De onroerende zaak is nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Binnenstad\_Haven-Zuid eo.

Burgemeester en wethouders van Almelo hebben bij brief van 11 januari 2018, UIT – 1879703, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

### *Planologische grondslag*

De onroerende zaak die in het onteigeningsplan is begrepen, is gelegen in het bestemmingsplan Binnenstad\_Haven-Zuid eo, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 12 juli 2016 vastgesteld door de raad van de gemeente Almelo en is vanaf 31 augustus 2016 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaak zijn de onderscheiden bestemmingen Water en Verkeer – 2 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 28 maart 2018 tot en met 8 mei 2018 in de gemeente Almelo en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Almelo van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 27 maart 2018 openbaar kennis gegeven in het Almelo's Weekblad. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Onze Minister) heeft van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken openbaar kennis gegeven in de Staatscourant van 27 maart 2018, nr. 15684.

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 voorziet in de herontwikkeling van de binnenstad van Almelo. Naast het realiseren van appartementen en de commerciële invulling van het winkelgebied, zal ook de openbare ruimte opnieuw ingericht en gereconstrueerd worden. Er wordt onder andere een waterboulevard met havenkom aangelegd. De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak maakt nu onderdeel uit van het winkelcentrum Havenpassage. Dit winkelcentrum wordt grotendeels gesloopt, met inbegrip van het horeca- en winkelpand dat op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak is gevestigd. Daarvoor in de plaats zal het water worden doorgetrokken in verband met de aanleg van de havenkom met bijbehorende voorzieningen.



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, als ook door de zakelijke beschrijving en de inrichtingstekening met nummer 30 10 1620903-02 behorende bij het onteigeningsplan.

Voor het realiseren van het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad van Almelo een krediet beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de provincie Overijssel op 7 juli 2015 een subsidie verstrekt voor onder meer het doortrekken van het water en de aanleg van de havenkom.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Almelo de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaak.

De verzoeker heeft met de rechthebbenden (huurders) overleg gevoerd om haar eigendom vrij van huurrechten 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 minnelijke overeenstemming zou leiden, heeft de gemeenteraad van Almelo 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 sloop van het pand, waarvan de onderhavige onroerende zaak deel uitmaakt, is voorzien in het najaar van 2018. De werkzaamheden voor het doortrekken van het water en de aanleg van de havenkom dienen begin juli 2019 te worden afgerond. 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 zienswijze naar voren gebracht door Y. Kangus en H. Kangus-Eksen, huurders van de onroerende zaak met grondplannummer 1, verder te noemen: reclamanten.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 22 mei 2018 te Almelo gehouden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

#### *Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze*

Wij hebben hetgeen reclamanten in hun zienswijze naar voren brengen samengevat in de hierna volgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

#### *De zienswijze van reclamanten*

##### 1.1

Reclamanten stellen dat de gemeente Almelo niet genoodzaakt was om een onteigeningsverzoek in te dienen, omdat zij sinds november 2017 meerdere keren bij de gemeente hebben aangedrongen om verder te onderhandelen. Door de gemeente is daarop niet gereageerd. Reclamanten zijn bereid om de onderhandelingen op ieder moment te hervatten. Daarnaast zijn reclamanten van mening dat het juist op de weg van de gemeente ligt om de onderhandelingen te blijven voortzetten en te streven naar een minnelijke regeling. De gemeente heeft na het verzoekbesluit daartoe geen inspanningen verricht. Het verzoek tot onteigening moet daarom worden afgewezen.

##### Ad 1.1

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk 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 verzoekbesluit met de onderhandelin-



gen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit 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 verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

In het bijzonder overwegen Wij dat blijkens het logboek en de bijbehorende stukken verzoeker vanaf 2014 met reclamanten in overleg is over verplaatsing naar een andere bedrijfsruimte c.q. over de beëindiging van de huurovereenkomst. In dat kader heeft verzoeker bij brieven van 16 januari 2017, 27 maart 2017 concrete aanbiedingen gedaan, herhaald in haar brief van 3 april 2017. Reclamanten hebben het aanbod niet aanvaard. Per 15 juli 2017 hebben reclamanten de bedrijfsvoering van hun onderneming gestaakt en het franchisecontract met de franchisegever (tijdelijk) opgezegd. Vanaf deze datum staat het horeca- en winkelpand, dat op de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak is gevestigd, leeg. Bij brief van 19 juli 2017 heeft verzoeker een herhaald aanbod gedaan aan reclamanten. Dat aanbod hebben reclamanten per brief van 1 augustus 2017 afgewezen. Bij brief van 29 oktober 2017 doen reclamanten een tegenvoorstel en vervolgens is op 30 oktober 2017 overleg geweest tussen partijen. Tijdens dit overleg heeft verzoeker het tegenvoorstel van reclamanten afgewezen en haar aanbod van 19 juli 2017 nogmaals herhaald. Op 31 oktober 2017 laten reclamanten in een e-mailbericht weten niet akkoord te kunnen gaan met het aanbod van verzoeker.

Tijdens de hoorzitting is door verzoeker nog naar voren gebracht dat hetgeen partijen verdeeld houdt, ziet op het verschil in uitgangspunten en de hoogte van de schadeloosstelling. Verzoeker heeft de schadeloosstelling berekend op basis van bedrijfsverplaatsing, terwijl reclamanten uitgaan van bedrijfsbeëindiging van de onderneming. Verzoeker is van mening dat een berekening op basis van verplaatsing voor de hand ligt en heeft verklaard dat een vervangende bedrijfsruimte nog steeds beschikbaar is en ook beschikbaar wordt gehouden, zodat reclamanten hun onderneming op een andere locatie kunnen voortzetten. Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting nogmaals uitdrukkelijk gezegd dat zij altijd in gesprek wil blijven met reclamanten, maar niet zolang reclamanten alleen willen onderhandelen op basis van bedrijfsbeëindiging. Desgevraagd hebben reclamanten tijdens de hoorzitting verklaard dat voortzetting van de onderneming wegens gezondheidsredenen op dit moment niet mogelijk is.

Wat daar ook van zij, met betrekking tot de hoogte van de schadeloosstelling 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. 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.

Ook na de start van de onteigeningsprocedure is het minnelijk overleg voortgezet. Op 13 november 2017 doen reclamanten in een e-mailbericht een voorstel en verzoeken om door te onderhandelen over een bedrijfsbeëindiging. Het antwoord van verzoeker volgt op 20 november 2017 waarin wordt verklaard dat dit voorstel niet geaccepteerd wordt, omdat het niet is gebaseerd op een bedrijfsverplaatsing. Ook uit een overleg tussen partijen op 7 juni 2018 blijkt dat er geen aanwijzingen naar voren zijn gekomen dat er op korte termijn overeenstemming kan worden bereikt. In tegenstelling tot wat reclamanten in hun zienswijze stellen, constateren Wij dat verzoeker zich bereid heeft verklaard en nog steeds bereid is om met reclamanten in gesprek te gaan om tot een minnelijke regeling te komen. Het voortgezette overleg heeft evenwel nog niet tot overeenstemming geleid. Wij merken op dat dit overleg dan wel het overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke onteigeningsprocedure vooraf moet gaan, alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing kan leiden.

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 zaak bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kan 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 Almelo de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de raad van de gemeente Almelo 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 25 juni 2018 nr. RWS-23437, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Almelo van 2 november 2017, nummer 1704303;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Almelo van 11 januari 2018, UIT – 1879703;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 5 september 2018, no.W04.18.0165/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 september 2018, nr. RWS-2018/35233, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Binnenstad\_Haven-Zuid eo van de gemeente Almelo ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaak, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Almelo 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 Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 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, 25 september 2018*

Willem-Alexander

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren*



---

**LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN**  
**ONTEIGENINGSPLAN: Binnenstad Haven Zuid eo**  
**VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Almelo.**

---

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte			Van de onroerende zaak, kadastraal bekend, gemeente Stad Almelo					
	ha	a	ca	Als	Ter grootte van			Sectie en nr.	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
1	0	00	55	Wonen	0	00	55	B 12282	Gemeente Almelo, Almelo;

---