

## Onteigening in de gemeente Coevorden

### Percelen begrepen in het bestemmingsplan 'Heege-West 3'

*Besluit van 15 juni 2001 no. 01.002920 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van Coevorden van 12 december 2000, no. 3,116, tot onteigening als bedoeld in 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 14 mei 2001 no. MJZ 2001049586, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken, en van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Directoraat-Generaal Openbaar Bestuur. Gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Coevorden van 14 december 2000.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht. De Raad van State gehoord (advies van 31 mei 2001 no. W08.01.0227/V). Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 11 juni 2001 no. MJZ2001063291, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Algemeen Juridische en Bestuurlijke Zaken.

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van Coevorden van 12 december 2000, no. 3,116, 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 Coevorden, sectie K, nos. 545, 1045 (ged.) en 1427.

### Overwegingen

Ingevolge voornoemd artikel 77 van de onteigeningswet kan, zonder voorafgaande verklaring bij de wet dat het

algemeen nut onteigening vordert, onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen percelen en het ter onteigening aangewezen perceelsgedeelte zijn begrepen in het bestemmingsplan 'Heege-West 3' van de gemeente Coevorden. Blijkens het raadsbesluit tot onteigening wenst de gemeente Coevorden de daarin bedoelde gronden in eigendom te verkrijgen ter uitvoering van evengenoemd bestemmingsplan.

In verband met het feit, dat ten tijde van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening het bestemmingsplan 'Heege-West 3' nog niet onherroepelijk was goedgekeurd, is in het raadsbesluit onder meer bepaald, dat:

- niet tot dagvaarding wordt overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Heege-West 3' en
- het onteigeningsbesluit vervalt voor zover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan 'Heege-West 3' wordt onthouden (al dan niet partieel).

De in het onteigeningsplan begrepen gronden zijn in meergenoemd bestemmingsplan aangewezen voor 'Bedrijfsdoeleinden', 'Verkeersdoeleinden' en 'Groenvoorzieningen'. Het betreft hier globale bestemmingen, welke door burgemeester en wethouders van Coevorden niet nader overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening behoeven te worden uitgewerkt. De door de gemeente Coevorden ter plaatse voorgestane wijze van planuitvoering behelst de uitbreiding (derde fase) van het (grensoverschrijdende) bedrijfsterrein 'Europark Coevorden-Emlichheim'. In de wijze van planuitvoering is onder meer inzicht verschaft door middel van overlegging van de bij voornoemd bestemmingsplan behorende kaart, de voorschriften met de daarin opgenomen beschrijving in hoofdlijnen alsmede de toelichting. Voorts is in het kader van het onderzoek overgelegd het Masterplan 'Europark'.

Het raadsbesluit tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 14 december 2000 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen op de secretarie van de gemeente Coevorden. Binnen deze termijn zijn tegen het raadsbesluit bij Ons geen schriftelijke bedenkingen naar voren gebracht.

Uit het terzake ingestelde onderzoek en uit de overgelegde stukken is gebleken, dat op de bij het raadsbesluit behorende grondtekening en lijst, bedoeld in artikel 83, eerste lid, van de onteigeningswet, met grondplannummer 2 ter onteigening staat aangewezen het perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie K, no. 1427, ter grootte van 72278 centiare. Dit perceel maakte voorheen deel uit van het perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie K, no. 668. Op de grondtekening en lijst van de te onteigenen onroerende zaken, bedoeld in artikel 80, tweede lid, van de onteigeningswet, staat met grondplannummer 3 vermeld het zojuistgenoemde perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie K, no. 668. Als de totale grootte van dit perceel wordt vermeld een deel ter grootte van 72278 centiare en tweetal delen met onbekende grootten. Van dit perceel wordt als te onteigenen grootte vermeld meergenoemde 72278 centiare. Uit de overgelegde stukken en uit het ter zake ingestelde onderzoek is verder gebleken, dat ten tijde van de tervisielegging, ingaande 31 mei 2000, van het onteigeningsplan, bedoeld in artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 80, tweede lid, van de onteigeningswet, het meergenoemde perceel, no. 668, volgens de kadastrale registratie reeds was vernummerd tot onder meer, no. 1427. Te dezen is derhalve niet voldaan aan het vereiste van de artikel 80 van de onteigeningswet, zodat het raadsbesluit, voor zover het strekt tot onteigening van perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie K, no. 1427, niet voor goedkeuring in aanmerking komt.

### *Overige overwegingen*

De verwerving van de resterende ter onteigening aangewezen percelen kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie K, nos. 545 en 1045 (ged.), moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Coevorden worden geacht. Er bestaan te dien aanzien geen termen aan het raadsbesluit tot onteigening de goedkeuring te onthouden.

### **Beslissing**

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

vorengenoemd besluit van de raad van Coevorden goed te keuren, behoudens voor zover het strekt tot onteigening van het perceel kadastraal bekend gemeente Coevorden, sectie K, no. 1427, aan welk deel van het raadsbesluit de goedkeuring wordt onthouden.

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.

*'s-Gravenhage, 15 juni 2001.*

*Beatrix.*

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, J.P. Pronk.*

### **Raadsbesluit**

*No. 3, 116*

De raad van de gemeente Coevorden; overweegt het volgende:

Bij het besluit van 14 december 1999 heeft de raad het bestemmingsplan 'Heege west 3' vastgesteld.

Het bestemmingsplan 'Heege West 3' is op 23 mei 2000 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe. Het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk, omdat er beroep is ingesteld.

Het bestemmingsplan 'Heege West 3' voorziet in de realisatie van een grensoverschrijdend industrieterrein 'Het Europark'.

De realisatie van de bestemming industrieterrein is essentieel in ver-

band met de taakstelling uit het provinciale omgevingsplan (POP) die de gemeente Coevorden heeft voor de realisering van industrieterreinen.

De gemeente heeft, ter uitvoering van de voorgenomen aanleg van het bedrijventerrein 'Heege West 3' de eigendom nodig van diverse percelen. Om de verwerving van deze percelen zeker te stellen is het nodig dat ter zake een onteigeningsplan tot stand komt.

Daartoe heeft vanaf 31 mei 2000, gedurende een periode van vier weken een uitgewerkt plan met de daarbij behorende stukken, zoals bedoeld in artikel 80 van de Onteigeningswet, ter inzage gelegen. Deze tervisielegging is door burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht niet alleen in de Staatscourant, maar ook op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het plaatselijke huis aan huis blad welke in deze gemeente wordt verspreid.

De navolgende personen hebben ten aanzien van het plan tot onteigening met betrekking tot het bestemmingsplan 'Heege West 3' een schriftelijke/mondelijke zienswijze naar voren gebracht.

1. De heer W.A.J. Veenhoven en mevrouw L. Veenhoven-van der Wal.
2. De heer H. Wesselink.
3. De heer H.G. Beukeveld.

De zienswijze is door reclamante(n) naar voren gebracht binnen de in artikel 3:13 van de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijn van vier weken.

Ten aanzien van de zienswijzen van reclamante(n) wordt het volgende naar voren gebracht:

1. de heer W.A.J. Veenhoven en mevrouw L. Veenhoven-van der Wal hebben bij schrijven van 26 mei 2000 gereageerd op het door de gemeente gedane schriftelijke bod van 23 mei 2000. Tevens hebben de heer W.A.J. Veenhoven en mevrouw L. Veenhoven-van der Wal bij schrijven van 14 juni 2000 een aanvulling gestuurd.

Betrokkenen hebben de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. De gemeente tot dan toe niet voldeende heeft onderhandeld.
- b. Het gedane bod is onvoldoende.

Het onder a genoemde is ondervangen door het feit dat de gemeente nadien het onderhandelingstraject niet heeft gestaakt. Inmiddels is er intensief met de familie onderhandeld.

Voorts geldt dat uit de jurisprudentie blijkt dat de Kroon verlangt dat een begin gemaakt is met de onderhandelingen.

Hetgeen onder b is genoemd, dat de gemeente niet voldoende heeft geboden wat de betrokkene op als of ook de schuur in het bod is opgenomen. Het gedane bod heeft echter slechts betrekking op het perceel voorzover het valt binnen het onteigeningsplan. In het vervoltraject is gebleken dat de familie onder voorwaarden wel bereid is tot de verkoop van het perceel, mits bij de verkoop het gehele perceel met de daarop bevindende schuur wordt betrokken en mits de gemeente een perceel grond aanbiedt ter compensatie waarbij op dat perceel een gelijkwaardige schuur gebouwd mag worden.

De door de heer W.A.J. Veenhoven en mevrouw L. Veenhoven-van der Wal ingediende zienswijzen zijn derhalve ongegrond.

2. De heer Wesselink heeft bij de gemeente aangegeven dat hij niet op het juiste adres is aangeschreven. De heer Wesselink heeft het schrijven wel ontvangen. De gebruikte adressering is geheel overeenkomstig de gegevens die bekend zijn bij het kadaster uitgevoerd.

De onteigeningswet schrijft deze gang van zaken ook voor.

Omdat de heer Wesselink ook in het Duitse gedeelte van het Europark bezittingen heeft worden de onderhandelingen voor een aankoop van zijn grond zowel aan de Duitse zijde als aan de Nederlandse door de gemeente Emlichheim gevoerd. De heer Wesselink heeft dan één aanspreekpunt waarbij overigens wel geldt dat de onderhandelaar, voor zover het de Nederlandse eigendommen van de heer Wesselink betreft, wel in opdracht van de gemeente Coevorden handelt. De door de Samtgemeinde Emlichheim gevoerde onderhandelingen zijn in het onderhandelingsdossier terug te vinden. Derhalve zijn de door de heer Wesselink ingediende zienswijzen ongegrond.

3. De heer H.G. Beukeveld heeft in de door hem ingediende zienswijzen diverse redenen genoemd op basis waarvan hij van mening is dat geen sprake kan zijn van onteigening van zijn perceel.

De heer Beukeveld heeft, voor zover van belang in de onderhavige proce-

dure, de volgende opmerkingen gemaakt:

- a. Dat hij niet akkoord kan gaan met de aangeboden schadeloosstelling.
- b. Dat de onteigeningsprocedure te vroeg is ingezet omdat onvoldoende door de gemeente Coevorden is onderhandeld.
- c. Dat hij zelf wenst te realiseren.

#### *A. De aangeboden schadeloosstelling.*

Wij hebben een schadeloosstelling aangeboden die is berekend op basis van de Onteigeningswet en toepasselijke jurisprudentie. Wij hebben ons daarbij laten adviseren door een deskundige en zelfs door een tweede deskundige een onafhankelijk advies laten uitbrengen. De hoogte van de aangeboden schadeloosstelling is daarmee voldoende onderbouwd. Voorts geldt het gegeven, dat de heer Beukeveld van mening is dat het geboden bedrag te laag is, niet in de weg staat aan een onteigening. De onteigeningsprocedure biedt namelijk voldoende waarborgen voor de vaststelling van een schadeloosstelling waarmee de onteigende in een vergelijkbare vermogens- en inkomenspositie wordt gebracht als voorheen.

#### *B. Onvoldoende onderhandelen*

De heer Beukeveld is van mening dat de onteigeningsprocedure te vroeg is ingezet omdat onvoldoende met hem is onderhandeld. De heer Beukeveld doet hiermee een beroep op artikel 17 van de Onteigeningswet. Wij hebben juist wel zeer intensief met de heer Beukeveld onderhandeld. Nu is gebleken dat een minnelijke overeenstemming niet spoedig tot stand kan komen mag uw raad tot onteigening besluiten. Uit de jurisprudentie blijkt dat de Kroon verlangt dat ten tijde van de administratieve procedure tenminste een begin is gemaakt met de onderhandelingen over minnelijke verwerving. Aan deze eis is, gelet op het inmiddels opgebouwde onderhandelingsdossier ruimschoots voldaan.

#### *C. Zelfrealisatie*

Tot slot geeft de heer Beukeveld aan dat hij zelf op de lokatie wil realiseren. In het algemeen geldt dat er onvoldoende noodzaak is om te onteigenen wanneer de eigenaar bereid is en in staat moet worden geacht de gewenste ontwikkeling voor zijn rekening te nemen. De beoordeling van zijn capaciteit hangt af van de

omstandigheden van het geval.

Daarbij telt in ieder geval zwaar of de 'aspirant-ontwikkelaar' bereid is en in staat is plannen te ontwikkelen die precies overeenkomen met het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan. Tijdens de gesprekken en brieven van de heer Beukeveld blijkt dat niet de bereidheid bestaat volgens het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan te ontwikkelen. Om de plannen van de heer Beukeveld te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Deze bereidheid heeft uw raad niet getoond en daarom blijft de noodzaak om te onteigenen onverkort bestaan. De heer Beukeveld heeft na de laatste onderhandelingsronde van 8 september 2000 aangegeven dat de gemeente niet meer welkom is in het kader van de minnelijke onderhandelingen. Het verloop van de onderhandelingen kunt u vinden in het onderhandelingsdossier dat ten aanzien van de heer Beukeveld is gevormd. Gelet hierop zijn de door de heer Beukeveld ingediende zienswijzen ongegrond.

Tenslotte overweegt de raad dat ondanks herhaalde en uitvoerige onderhandelingen met de eigenaar/eigenaren van de betrokken percelen/perceelsgedeelten geen minnelijke overeenstemming over de aankoop van de grond is bereikt. De onteigening is derhalve noodzakelijk.

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 oktober 2000 en gelet op artikel 77 en navolgende van de Onteigeningswet. Gelezen het advies van de Commissie Ruimtelijke Zaken c.a. van 20 november 2000.

Besluit:

1. Niet tegemoet te komen in de door de heer W.A.J. Veenhoven en mevrouw L. Veenhoven-van der Wal, de heer H. Wesselink en de heer H.G. Beukeveld ingebracht zienswijzen en derhalve ongegrond te verklaren;
2. Tot onteigening ten name van de gemeente Coevorden van de onbebouwde en gebouwde eigendom, zoals deze zijn aangegeven op de bij het besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening en lijst, vermeldende de grootte van de te onteigenen percelen en gedeelten van percelen en de namen van de eigena-

ren en zakelijk gerechtigden, welke onteigening zal plaatsvinden in het belang van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting, ter verkrijging van de beschikking over gemelde eigendommen, begrepen in het door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Heege West 3', inhoudende de uitvoering van de geprojecteerde bestemming, zulks ten behoeve van de aanleg van het bedrijfsterrein 'Heege West 3';

3. Dat niet tot dagvaarding wordt overgegaan voordat onherroepelijk is beslist over de goedkeuring van het bestemmingsplan;
4. Dat het onteigeningsbesluit vervalt voorzover in hoogste instantie goedkeuring aan het bestemmingsplan wordt onthouden (al dan niet partieel).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 december 2000.

*De raad voornoemd,*

*De voorzitter.*

*De secretaris.*

Nr. grond- plan	Te onteigenen grootte			Als	Ter grootte van			Sectie en nummer	Ten name van
	ha	a	ca		ha	a	ca		
<b>Gemeente Coevorden</b>									
1	-	30	40	weiland schuur	-	38	65	K 1045	1/2 eigendom: Veenhoven, Wijcher Alidus Jan, Coevorden, i.a.g.v.g. g/m van der Wal, Lammertdina 1/2 eigendom: van der Wal, Lammertdina, Coevorden, i.a.g.v.g. g/m Veenhoven, Wijcher Alidus Jan
2	7	22	78	bouwland	7	22	78	K 1427	eigendom: Beukeveld, Henderikus Gerhardus, Coevorden, i.a.g.v.g. g/m Weerink, Geertruida Jozephina Maria
3	3	53	15	bouwland	3	53	15	K 545	eigendom: Wesselink, Hermann, Eschebrugge, (Bondsrepubliek Duitsland)

Behoort bij raadsbesluit van 12 december 2000 van de gemeente Coevorden.