

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

**tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente
Coevorden krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan De
Nieuwe Veste).**

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 Coevorden (hierna verzoekster) heeft Ons bij besluit van 26 september 2023, nummer 2023/1841 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan De Nieuwe Veste. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan De Nieuwe Veste.

Burgemeester en wethouders van Coevorden hebben bij brief van 11 oktober 2023, door ons ontvangen op 30 oktober 2023, kenmerk 54131-2023:524317 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Coevorden hebben bij e-mails van 20 december 2023, 9 januari en 14 februari 2024, de onteigeningsstukken aangevuld.

Bij e-mail van 14 februari 2024 hebben burgemeester en wethouders van Coevorden de onteigeningsstukken aangevuld en Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met grondplannummer 1. Omdat de noodzaak van onteigening voor dit grondplannummer hiermee is komen te vervallen, zullen Wij dit niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan De Nieuwe Veste, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 11 juli 2023 vastgesteld door de gemeenteraad en is nog niet onherroepelijk.

Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een

dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Maatschappelijk en Groen toegekend.

Overgangsrecht

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de onteigeningswet grotendeels komen te vervallen. Op grond van artikel 4.4 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijft echter het oude recht (de onteigeningswet) van toepassing op dit onteigeningsverzoek, aangezien dit verzoek vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet bij Ons is ingediend.

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 9 april 2024 tot en met 20 mei 2024 in de gemeente Coevorden en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Coevorden van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 8 april 2024 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

Verder heeft Onze minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoekster. 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 realisatie van een schoolgebouw inclusief schoolpleinen, parkeergelegenheid voor auto's, fietsenstallingen en een sportveld. Het huidige gebruik als bedrijventerrein past niet binnen de bestemmingen die de te onteigenen gronden volgens het bestemmingsplan hebben.

Het huidige schoolgebouw van de middelbare school 'De Nieuwe Veste' aan de Van Heeckerenlaan te Coevorden voldoet niet meer aan de vereisten die vanuit het onderwijs aan een school worden gesteld. Het is verouderd, het onderhoud is te kostbaar en bovendien is het gebouw te groot gelet op het krimpend aantal leerlingen. De gemeente heeft daarom op 7 december 2021 besloten over te gaan tot nieuwbouw op een andere locatie. Die andere locatie is een deel van het huidige bedrijventerrein Holwert-Midden. Nieuwbouw van een school op deze plek leidt tot een belangrijke impuls voor de herontwikkeling en revitalisering van dit bedrijventerrein. Dit sluit aan bij de Structuurvisie Coevorden 2013-2023.

In de door de verzoekster 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 behorende bij het onteigeningsplan.

Bij besluit van de gemeenteraad van 31 januari 2023 zijn de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld om de gronden aan te kopen en te saneren, de gebouwen te slopen en de nieuwbouw te realiseren. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee gewaarborgd.

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

De verzoekster 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 verzoekster niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Coevorden 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 de huidige bebouwing begint in het eerste kwartaal van 2025. In het tweede kwartaal van 2025 start de aanbesteding voor de bouw van de school en ook de sanering van de bodem en het bouwrijp maken van de gronden. De gunning voor de bouw is voorzien in het eerste kwartaal van 2026 en de bouw start in het tweede kwartaal. In het derde kwartaal van 2027 kan de school worden opgeleverd. Het gehele bestemmingsplan zal in het vierde kwartaal van 2027 zijn gerealiseerd. 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 zijn daarover zienswijzen naar voren gebracht door:

1. Zomer Metaalbewerking B.V., eigenares van de onroerende zaken met grondplannummers 2 en 3, verder te noemen reclamante 1.
2. Wimatec Machinebouw B.V., huurster van de onroerende zaken met grondplannummers 2 en 3, verder te noemen reclamante 2;
3. Holland Kracht B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 4, verder te noemen reclamante 3;
4. R. Meijering Onroerend Goed B.V., eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 5 en zakelijke gerechtigde (opstalrecht) van de onroerende zaken met grondplannummers 4 en 6, verder te noemen reclamante 4;

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 5 juni 2024 te Coevorden te houden hoorzitting. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben, hetgeen reclamanten in hun zienswijzen naar voren hebben gebracht, samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijzen gegeven.

De zienswijze van reclamante 1

1.1

Reclamante 1 voert aan dat zij grote twijfels heeft over de financiële uitvoerbaarheid van de onteigening. Uit de aanbiedingen blijkt al duidelijk dat de beschikbaar gestelde middelen ontoereikend zijn. Zo heeft reclamante 1 op 11 oktober 2022 een eerste aanbod ontvangen die vervolgens op 27 januari 2023 is verhoogd. Reclamante meent dat uit de hoogte van de schadeloosstelling op voorhand al duidelijk is dat het budget ontoereikend zal zijn. Daarnaast was het aanbod veel te laag, wat ook blijkt uit het nieuwe aanbod van 16 mei 2023 dat aanzienlijk hoger is.

Volgens reclamante 1 had de gemeente bij het beschikbaar stellen van de benodigde middelen op 31 januari 2023 geen rekening gehouden met deze schadeloosstelling. Zij twijfelt ten eerste of het budget toereikend is, want als het wel toereikend is dan wordt duidelijk dat de gemeente reclamante voor een te laag bedrag wil uitkopen. Reclamante 1 is van mening dat dit aspect bij de beoordeling van het onteigeningsverzoek onvoldoende is onderzocht en onderbouwd. Als het budget ontoereikend is, kan de onteigeningsprocedure niet worden voortgezet.

Ad 1.1

Zoals Wij reeds hebben gemeld onder het kopje "Noodzaak en urgentie" van dit besluit heeft de verzoekster bij besluit van 31 januari 2023 de benodigde financiële middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van het plan, daaronder ook begrepen de schadeloosstelling voor de aankoop en sanering van de gronden. Wij overwegen dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan Ons, in het kader van deze administratieve onteigeningsprocedure, niet ter beoordeling staat. Voor zover reclamante 1 meent dat verzoekster reclamante 1 haar voor een te laag bedrag wil uitkopen, heeft dit betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling. Zoals Wij hieronder onder Ad 1.2 staan de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

1.2

In het kader van de onderhandelingen merkt reclamante 1 op dat de gemeente alleen met lumpsumposten heeft gereageerd, met eindbedragen zonder uitsplitsing naar posten op elementair niveau. Ten aanzien van de uitgangspunten voor de opstart van de onderhandelingen zijn reclamante 1 en de gemeente verdeeld waardoor niet duidelijk is waar de verschillen zijn ontstaan. Reclamante 1 wenst dat hier een einde aan komt zodat reclamante zich kan oriënteren op de verplaatsing van haar bedrijf.

Reclamante 1 meent dat de forse verhoging van het aanbod duidelijk maakt dat hier sprake is van koehandel, van onbehoorlijk bestuur. Reclamante 1 voelt zich niet serieus genomen. Zij heeft meerdere malen met de gemeente gesproken over de aangeboden schadeloosstelling, wat in de ogen van reclamante substantieel ongenoegzaam is.

Op 16 november 2023 heeft de gemeente toegezegd een derde deskundige de vergoeding te laten beoordelen. Wat betreft reclamante 1 kan deze afspraak op korte termijn geëffectueerd worden zodat er duidelijkheid komt over de schadeloosstelling. Tot op heden is het verslag van dat gesprek niet boven water gekomen. Het verzoek van

reclamante 1 om nogmaals met de wethouder in gesprek te treden, is door de gemeente afgewezen. Verder zijn vragen uit het gesprek van 16 november 2023 onbeantwoord gebleven waardoor de verschillen in taxaties niet verklaarbaar zijn.

In een gesprek op 27 november 2023 heeft de gemeente haar onderbouwing op de schadeloosstelling verder uitgewerkt en besproken. Pas op 11 maart 2024 kon het overleg voortgezet worden omdat de gemeente eerder geen tijd had en er veel moest worden uitgezocht. In dat overleg is door de adviseur van reclamante 1 aangegeven dat het reclamante 1 zou helpen als de huurster van de onroerende zaken (reclamante 2) eerder kon worden uitgekocht, zij doet daarbij een voorstel voor de uitkoop. Door het vrijkomen van werkplekken zou reclamante verder kunnen met ondernemen en ontwikkelen. Hierover heeft reclamante 1 van de zijde van de gemeente, niets meer van vernomen.

Door de lange wachttijd in de onderhandelingen is het bedrijf van reclamante 1 uitgebreid met nieuwe machines om het werk te kunnen blijven doen. Omdat de huidige locatie daar geen plaats meer voor heeft staan er machines en diverse robots in opslag, hierdoor kampt reclamante 1 met veel arbotechnische en ergonomische uitdagingen. Reclamante 1 merkt verder op dat het vervangende pand steeds groter moet worden om de machines te kunnen situeren zodat dit logistiek aansluit. De gemeente is met een fictief pand gaan rekenen bij de beoordeling van de schadeloosstelling omdat er geen vervangend pand voorhanden was. Dit heeft vele onzekerheden met zich meegebracht omtrent wat wel of niet meegenomen wordt in de fictieve situatie. Er ontstaan daardoor verschillen van inzicht over de hoogte van de schadeloosstelling en de gehanteerde uitgangspunten. Reclamante 1 merkt op dat bij verplaatsing van haar bedrijf er veel bij komt kijken, zo moet er nagedacht worden over elektriciteitsvoorzieningen, binnenklimaat, afzuigmachines, niet-verplaatsbare machines en nog veel meer. Reclamante 1 licht toe dat de onroerend goed markt voor geschikte koop panden in Coevorden bijna nihil is. De enige mogelijkheid bleek niet haalbaar te zijn. Voorts is gekeken naar reconstructie. Gelukkig wordt dit uitgangspunt ook door de gemeente gedragen. Echter de voorgestelde panden zijn niet geschikt. Deze hebben teveel nadelen. Omdat de gemeente met samengestelde posten rekent, is er geen inzicht in waar exact de verschillen zitten op postniveau. Reclamante 1 wijst er verder op dat vanwege het niet ergonomisch en voortvarend kunnen uitbreiden van de capaciteit, het bedrijf stagnatie in groei en omzet ervaart. Deze omzetsdaling is een gevolg van de langdurig en stroperige onderhandelingen.

Ad 1.2

De zienswijze van reclamante 1 ziet op het gevoerde minnelijk overleg en de hoogte van de schadeloosstelling.

Ten aanzien van het 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 onderhandelingen 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 dit verband merken Wij verder 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 haar 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.

In het bijzonder overwegen Wij ten aanzien van het minnelijk overleg en de aanbiedingen als volgt. Uit het logboek maken Wij op dat in 2022 en 2023 meerdere contactmomenten zijn geweest tussen reclamante 1 en de verzoekster. Zo vond er op 7 juni 2022 een overleg plaats waar over de verplaatsing van het bedrijf van reclamante 1 is gesproken. De verzoekster is daarna op 19 juli en 8 september 2022 op bezoek geweest bij het bedrijf van reclamante 1. Tijdens deze bezoeken is verder gesproken over de opties voor verplaatsing.

Bij het daaropvolgende overleg op 4 oktober 2022 brengt verzoekster een aanbod uit voor verwerving van de onroerende zaak van reclamante 1. Het aanbod wordt vervolgens schriftelijk naar reclamante 1 toegezonden op 11 oktober 2022. Op 20 oktober 2022 stuurt verzoekster een optie voor een vervangend object naar reclamante 1. Op 7 november en 1 december 2022 wordt telefonisch gesproken over de schadeloosstelling.

Op 10 januari 2023 wordt in een overleg geconstateerd dat er voor reclamante 1 geen passende vervangende locatie is in Coevorden. Reclamante 1 laat weten dat de schadeloosstelling hoog zal uitvallen omdat er aanzienlijke kosten gemoeid zijn met de benodigde aanpassingen en noodzakelijke voorzieningen. Reclamante 1 zal een overzicht van de kostenposten aan de verzoekster doen toekomen en de verzoekster gaat na wat voor andere mogelijkheden er zijn voor verplaatsing of nieuwbouw.

Het overzicht van kostenposten en prijsraming van installaties wordt door reclamante 1 op 17 januari 2023 naar de verzoekster toegezonden.

Op 27 januari 2023 brengt de verzoekster opnieuw een aanbod uit aan reclamante 1. Reclamante 1 probeert vervolgens in contact te treden met de verzoekster en laat weten geïrriteerd te zijn omdat er geen voortgang zit in de onderhandelingen (op 30 januari, 2, 4 en 8 februari 2023 respectievelijk per e-

mailbericht, telefoon/ voicemailbericht, whatsappbericht en telefoon/ voicemailbericht). Uit het logboek blijkt dat de verzoekster een andere mogelijkheid voor een vervangende locatie aan het onderzoeken is voor reclamante 1 (op 16 en 20 februari 2023 respectievelijk per telefoon/ voicemailbericht, telefoon). Op 22 en 23 februari 2023 vinden daarover gesprekken plaats tussen de verzoekster en reclamante 1. De verzoekster brengt op 1 maart 2023 een herhaald aanbod uit aan reclamante 1. Op 28 maart 2023 volgt een gesprek over dat aanbod, de kostenposten en de verschillen in uitgangspunten. In een gesprek op 18 april 2023 wordt geconstateerd wordt dat de eerder voorgestelde optie voor reclamante 1 niet haalbaar is. Wel wordt door de verzoekster gewezen op een ander mogelijk pand. Reclamante 1 verklaart in een overleg op 2 mei 2023 aan de verzoekster dat de voorgestelde locatie nadelen heeft en de vervangende locatie eigenlijk groter moet zijn. Er wordt gesproken over de schadeposten. Op 9 en 16 mei 2023 wordt nogmaals gesproken over de schadeposten en over de eerder op 2 mei 2023 besproken vervangende locatie. Op 16 mei 2023 wordt tevens door de verzoekster een herhaald aanbod gedaan. Er vindt wederom een overleg plaats op 19 juni 2023 tussen de verzoekster en reclamante 1. In dit overleg wordt onder andere gesproken over de schadeloosstelling, over eerder voorgestelde vervangende locaties en over nieuwe mogelijkheden. Reclamante 1 wijst er verder op dat er sprake is van een huurder die nog niet is aangeschreven. Wij constateren dat reclamante 1 naar reclamante 2 in dit besluit verwijst.

Reclamante 1 reageert op 11 juli 2023 op het herhaalde aanbod en constateert dat er nog steeds geen overeenstemming is over de uitgangspunten en de schadeloosstelling. Reclamante 1 meent geen inhoudelijke reactie te kunnen geven aangezien de schadeloosstelling gebaseerd is op een fictieve locatie en zij niet kan voorzien of de geboden schadeloosstelling voldoende zal zijn. Reclamante 1 geeft een overzicht van aandachtspunten/argumenten aan de hand waarvan partijen de onderhandelingen over de schadeloosstelling kunnen voortzetten.

Op 19 juli 2023 vindt er een vervolgoverleg plaats en op 26 juli 2023 doet de verzoekster haar herhaalde aanbod van 16 juni 2023 gestand. Reclamante 1 wijst in haar reactie, op 15 augustus 2023, erop dat de verzoekster nog geen inhoudelijke reactie heeft gegeven op de aandachtspunten/argumenten van reclamante en niet is ingegaan op de gestelde vragen. Reclamante 1 wijst dan ook het aanbod af.

Op 8 september 2023 reageert de verzoekster op de brief van reclamante 1 van 15 augustus 2023. Daarin stelt de verzoekster dat de eerder genoemde overleggen geen aanleiding hebben gegeven om het aanbod te herzien. De verzoekster nodigt reclamante 1 uit voor een vervolgoverleg om de verschillen in de schadeloosstelling nogmaals te bespreken.

Na het verzoekbesluit zijn de onderhandelingen voortgezet. Op 5 oktober 2023 hebben partijen elkaar wederom gesproken. Reclamante 1 heeft haar wens geuit om de wethouder bij het volgende overleg te betrekken. Tevens heeft reclamante 1 op een andere alternatieve locatie gewezen. Vervolgens wordt over en weer gecorrespondeerd en er volgen enkele telefoongesprekken inzake het te plannen vervolgoverleg (op 6, 9, 12, 13, 19 en 20 oktober 2023). Het vervolgoverleg vindt plaats op 16 november 2023 in aanwezigheid van onder andere twee wethouders. In dat overleg wordt over het verloop van de

onderhandelingen gesproken en de mogelijkheden tot versnelling. Op 27 november 2023 gaan partijen weer om de tafel waar onder andere verder wordt gesproken over de alternatieven en schadeloosstelling.

In een telefonisch gesprek op 2 februari 2024 vraagt reclamante 1 naar het verslag van het gesprek met de wethouders van 16 november 2023. De verzoekster meldt dat deze er, voor zover zij weet, niet is maar dat zij dat kan navragen.

Vervolgens vraagt reclamante 1 in een telefonisch overleg op 8 februari 2024 bij verzoekster na hoe het met de toezegging van de wethouder staat om een derde deskundige naar de schadeloosstelling te laten kijken. De verzoekster meent dat de wethouder met een derde deskundige, de rechtbankcommissie heeft bedoeld. Voorts wordt gesproken over de schadeposten en vervangende locaties.

Reclamante 1 stuurt op 16 februari 2024 aan de verzoekster een e-mail met daarin een aantal aandachtspunten en vragen uit het overleg van 8 februari 2024 die volgens reclamante 1 nog niet zijn beantwoord. In de daaropvolgende gesprekken gaat de verzoekster in op de door reclamante 1 gestelde vragen en uitgangspunten (onder andere op 11 maart en 27 mei 2024).

De hierboven geschetste gang van zaken in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel niet staande worden gehouden dat er onvoldoende sprake is geweest van serieuze onderhandelingen. Dat reclamante 1 en de verzoekster niet tot overeenstemming zijn gekomen voorafgaand aan het verzoekbesluit inzake het aanbod tot schadeloosstelling, doet hier niets aan af. Er zijn zoals gesteld diverse gesprekken gevoerd en de standpunten zijn mondeling, dan wel schriftelijk over en weer gecommuniceerd. Op het moment waarop de verzoekster haar verzoekbesluit nam, namelijk op 26 september 2023, was naar Ons oordeel voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure.

De door reclamante 1 gestelde omzetsdaling vanwege langdurige en stroperige onderhandelingen geeft Ons, in het licht van de hierboven geschetste onderhandelingen, geen aanleiding om te oordelen dat dit te wijten is aan een onzorgvuldig of onvoldoende inhoudelijk onderhandelingsproces. Wij nemen daarbij in overweging dat partijen in ruime mate tijd en aandacht hebben besteed aan het zoeken van een vervangende locatie.

Het voortgezette overleg heeft 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 reclamante 1 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 2

2.1

Reclamante 2 heeft grote twijfels heeft over de financiële uitvoerbaarheid van de onteigening. Zij is huurster van de onroerende zaken met grondplannummers 2 en 3, waarvan reclamante 1 eigenaar is, en pas laat in beeld gekomen bij de gemeente. Het eerste aanbod aan reclamante 2 is op 26 juli 2023 gedaan. Volgens reclamante 2 had de gemeente bij het beschikbaar stellen van de benodigde middelen op 31 januari 2023

geen rekening gehouden met deze schadeloosstelling. Reclamante 2 was immers niet in beeld. Zij twijfelt ten eerste of het budget toereikend is, want als het wel toereikend is dan wordt duidelijk dat de gemeente reclamante voor een te laag bedrag wil uitkopen. Reclamante 2 is van mening dat dit aspect bij de beoordeling van het onteigeningsverzoek onvoldoende is onderzocht en onderbouwd. Als het budget ontoereikend is, kan de onteigeningsprocedure niet worden voortgezet.

Ad 2.1

Wij verwijzen naar hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij de zienswijze van reclamante 1, onder Ad 1.1 van dit besluit. Voor zover reclamante 2 meent dat verzoekster haar voor een te laag bedrag wil uitkopen, heeft dit betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling. Zoals Wij hebben opgemerkt bij de zienswijze van reclamante 1, onder Ad 1.2 staan de samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

2.2

Reclamante 2 merkt op dat het minnelijk overleg onvoldoende is geweest en dat daarom de onteigeningsprocedure moet worden gestopt. Pas eerst op 26 juli 2023 wordt aan reclamante 2 een eerste aanbod uitgebracht. Reclamante 2 was voorheen bij de gemeente niet in beeld, terwijl reclamante 2 al 20 jaar als huurster op de locatie is gevestigd. Het uitgebrachte aanbod is volledig uit de lucht is gegrepen. Reclamante 2 meent dat er weinig aandacht is uitgegaan naar de schadeloosstelling voor haar onderneming. Tot op heden wordt door de gemeente met lumpsumposten gereageerd met eindbedragen zonder uitsplitsing naar posten op elementair niveau. Ook ten aanzien van de uitgangspunten voor de opstart van de onderhandelingen zijn de partijen verdeeld. Reclamante 2 meent dat hier een einde aan moet komen zodat reclamante 2 zich kan oriënteren op de verplaatsing van haar bedrijf. Volgens reclamante 2 maakt het aanbod, in het kader van het minnelijk overleg, duidelijk dat hier sprake is van koehandel, onbehoorlijk bestuur. Reclamante 2 voelt zich niet serieus genomen.

Aangezien de overige zienswijzepunten van reclamante 2 gelijkkluidend zijn aan die van de zienswijze van reclamante 1 verwijzen Wij naar het zienswijzeonderdeel 1.2.

Ad 2.2

De zienswijze van reclamante 2 ziet op het gevoerde minnelijk overleg. Wij verwijzen naar hetgeen Wij reeds in het algemeen over het minnelijk overleg en de schadeloosstelling hebben overwogen bij de zienswijze van reclamante 1, onder Ad 1.2.

In het bijzonder overwegen Wij als volgt. Zoals uit de overgelegde stukken en het verhandelde tijdens de hoorzitting blijkt, huurt reclamante 2 de onroerende zaken met grondplannummers 1 en 2 van reclamante 1. Beide reclamanten worden vertegenwoordigd door dezelfde bestuurders, directeur en aandeelhouder, en dezelfde adviseur. Daarnaast zijn beide bedrijven in hetzelfde pand gehuisvest.

Hoewel uit het logboek blijkt dat de onderhandelingen met reclamante 2 ten aanzien van de huurrechten pas medio 2023 zijn aangevangen, is reclamante 2, vanwege diens verwevenheid met reclamante 1, bij het gehele onderhandelingstraject betrokken geweest. Pas op 19 juni 2023 heeft reclamante 2 aan de verzoekster laten weten dat er sprake was van een

huursituatie. Reclamante 1 en reclamante 2 zijn in de vervolgonderhandelingen samen opgetrokken.

Bij het overleg op 19 juni 2023 is gesproken over de bijkomende aspecten van een verhuizing van reclamante 2 naar een vervangende locatie, waaronder de verplaatsing van de machines van reclamante 2. Op 23 juni 2023 vraagt de verzoekster de huurovereenkomst op. In een overleg 19 juli 2023 wordt nogmaals gesproken over de huursituatie van reclamante 2 en kosten die een verhuizing met zich mee brengen. Verder wordt gesproken over vervangende locaties en vraagt de verzoekster nogmaals om de huurovereenkomst. Op 26 juli 2023 brengt de verzoekster een aanbod uit aan reclamante 2 gebaseerd op de informatie die de verzoekster op dat moment beschikbaar heeft. Zij verzoekt daarbij om nadere informatie, waaronder huursituatie en exploitatiegegevens van de machines. Reclamante 2 wijst op 15 augustus 2023 het bod af en doet een tegenbod. Als bijlage wordt de huurovereenkomst meegestuurd. In reactie op de tegenbod van reclamante 2 stelt de verzoekster op 8 september 2023 voor om een vervolgoverleg te agenderen. Daarbij verzoekt zij wederom aan reclamante 2 om nadere informatie omtrent de huursituatie te overleggen.

De onderhandelingen zijn na het verzoekbesluit voortgezet. Aangezien het voortgezet overleg gelijkloend is als die bij reclamante 1, verwijzen Wij naar hetgeen Wij daarover hebben overwogen bij de zienswijze van reclamante 1, onder Ad 1.2.

Wat betreft het onderdeel van de zienswijze van reclamante 2 dat ziet op de late aanvang van het minnelijk overleg met reclamante 2, overwegen Wij dat de omstandigheid dat de onderhandelingen over de belangen van reclamante 2 als huurder medio 2023 zijn aangevangen, niet slechts aan de verzoekster kan worden verweten. Immers reclamante 2 heeft, zoals zij zelf stelt, al 20 jaar een huurrelatie met reclamante 1. Zij had de verzoekster daar eerder op kunnen wijzen. Overigens is bij alle aanbiedingen aan reclamante 1 het uitgangspunt geweest dat de onroerende zaken vrij van huur zouden worden opgeleverd. Reclamante 2 is als bestuurder van het bedrijf van reclamante 1 hiervan op de hoogte geweest.

Bovenstaande in overweging nemend, is zoals wij hierboven hebben gesteld onder Ad 1.2, aan de eis van aan het onteigeningsbesluit voorafgaand minnelijk overleg voldaan, als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen 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. Wij overwegen dat de verzoekster aan deze eis heeft voldaan. Dat reclamante 2 en verzoekster relatief kort voor het verzoekbesluit in onderhandeling zijn getreden over de huurrechten van reclamante geeft Ons, gezien het verloop en de inhoud van het minnelijk overleg alsmede de uitgebrachte aanbiedingen, geen aanleiding om te oordelen dat de noodzaak tot onteigening niet is aangetoond.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamante 2 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 3

3.1

De gemeente handelt volgens reclamante 3 in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, specifiek het verbod van détournement de pouvoir. Vanaf 2018 is reclamante 3 eigenares van de onroerende zaak met grondplannummer 4. Zij had het voornemen om op de onroerende zaak een nieuw pand te realiseren. Reclamante 3 meent dat de gemeente haar vanaf het begin af aan probeert tegen te werken. De diverse plannen die zij voor herontwikkeling heeft ingediend, zijn steeds afgewezen door de gemeente. In 2020 blijkt plots dat op de gronden van reclamante 3 een voorkeursrecht is gevestigd. De weigerachtige opstelling was, zo vermoedt reclamante 3, altijd onderdeel van een eigen plan van de gemeente. Reclamante 3 heeft echter wel veel geld besteed aan het opstellen van plannen die achteraf zinloos waren. Hiervoor houdt ze de gemeente aansprakelijk. Bovendien behoort de gemeente zo niet met de bedrijven in haar gemeente om te gaan. Zij handelt in strijd met het verbod van détournement de pouvoir, omdat zij jarenlang de plannen van reclamante 3 geboycot heeft vanuit haar eigen verborgen agenda. Daarom dient de Kroon de gronden niet ter onteigening aan te wijzen.

Ad 3.1

Wij overwegen als volgt. De zienswijze van reclamante 3 is gericht op het handelen van de gemeente ten aanzien van de herontwikkelingsplannen van reclamante en de vestiging van een voorkeursrecht op diens onroerende zaken. Wij overwegen dat het bestuurlijk handelen van de gemeente Ons niet ter beoordeling staat. Thans is de administratieve onteigeningsprocedure op grond van de onteigeningswet aan de orde. In dat kader toetsen Wij of voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure, te weten de datum van het verzoekbesluit, er reeds serieus minnelijk overleg is gevoerd en een redelijk docht vruchteloze poging is gedaan om de in de onteigening betrokken onroerende zaken minnelijk te verkrijgen. Wij verwijzen hiervoor naar hetgeen Wij hieronder hebben overwogen bij ad. 3.4.

3.2

Reclamante 3 is van mening dat de gemeente heeft gehandeld in strijd met het recht. In artikel 79 onteigeningswet is expliciet vermeld dat de voordracht binnen drie maanden na het verzoekbesluit moet zijn ingediend. Het verzoekbesluit is van 26 september 2023 en de voordracht is op 27 oktober 2023 naar de minister gezonden. Het verzoekbesluit is daarna op 20 december 2023, 9 en 14 januari 2024 aangevuld. Deze aanvullingen zijn ruim na de in artikel 79 onteigeningswet genoemde termijn ingediend. Volgens reclamante 3 is daarom het verzoekbesluit van rechtswege vervallen en is er geen grondslag meer voor het nemen van het koninklijk besluit.

Verder meent reclamante 3 dat de wijze waarop de vereiste urgentie van het werk is beoordeeld onzorgvuldig is. Reclamante 3 motiveert deze stelling door een passage aan te halen van de reactie van een adviseur van Rijkswaterstaat aan de gemeente, op het onteigeningsdossier. Volgens reclamante 3 vraagt deze adviseur aan de gemeente om de planning aan te passen, omdat deze niet reëel is. De gemeente antwoordt daarop dat de planning is aangepast.

Reclamante 3 heeft zich over deze gang van zaken verbaasd. Zij verwacht van de Kroon een onafhankelijke opstelling bij de beoordeling en toetsing van het

onteigeningsverzoek. Het op verzoek aanpassen van de stukken doet vermoeden dat van een dergelijke afstand en onafhankelijkheid geen sprake is. Haar mening wordt versterkt doordat tijdens de hoorzitting naar voren is gekomen dat de Kroon, voorafgaand aan de hoorzitting, aan de verzoekster gevraagd heeft om een geactualiseerd logboek met alle onderliggende bewijsstukken over te leggen. Reclamante 3 heeft hier grote moeite mee, aangezien de zwaarte van het instrument onteigening met waarborgen omkleed zou moeten zijn. Zij heeft het gevoel dat overheden onder elkaar het lot van haar onroerende zaken gaan bepalen. Dat zit haar erg dwars.

Verder meent reclamante 3 dat urgentie een formaliteit blijkt te zijn als zonder onderbouwing de planning gewoonweg kan worden aangepast. Zonder nadere onderbouwing kan niet zorgvuldig worden beoordeeld of de onteigening urgent is.

Ad 3.2

Wij overwegen als volgt. Onze Minister volgt voor deze administratieve onteigeningsprocedure de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3:4 van de Awb. In het kader van het in te stellen onderzoek, kan Onze Minister te allen tijde nadere informatie vragen voor de beoordeling van een onteigeningsverzoek. Dergelijke verzoeken om nadere informatie staan los van de door reclamante genoemde termijn van drie maanden. De onteigeningswet bepaalt niets over de mogelijkheid van aanvulling van het verzoek binnen deze termijn. Bestendig beleid is evenwel dat deze termijn in de praktijk kan worden gebruikt om verbeteringen en aanvullingen te laten doen door de verzoekster om onteigening. Zoals reclamante 3 ook stelt, dient op grond van artikel 79 van de onteigeningswet het verzoekbesluit met de daarbij behorende stukken binnen drie maanden na de datum van het verzoekbesluit aan de Kroon te zijn voorgedragen. De gemeenteraad van Coevorden heeft het verzoekbesluit op 26 september 2023 genomen en op 11 oktober 2023 aan ons voorgedragen. Wij zijn van oordeel dat het verzoek dan ook niet van rechtswege is vervallen.

Voorts overwegen Wij dat de reactie van de adviseur van de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat waar reclamante 3 op doelt een e-mail betreft van 28 november 2023. De adviseur vraagt om een reële planning aangezien de opzet in de zakelijke beschrijving uitgaat van sloop van de huidige bebouwing tussen het vierde kwartaal van 2023 en het eerste kwartaal van 2024. In aanmerking genomen dat destijds het ontwerpbesluit en de onteigeningsstukken nog niet ter inzage hadden gelegen komt het verzoek van de Corporate Dienst om een reële planning Ons niet onjuist voor. De verzoekster heeft daarop de planning geactualiseerd. Wij verwijzen hierbij naar de planning zoals hierboven is opgenomen onder het kopje "Noodzaak en urgentie". Wij zien geen aanleiding om de juistheid van deze planning te twijfelen.

Ten aanzien van de rol van Onze Minister bij de beoordeling van onteigeningsverzoeken zijn Wij van oordeel dat het enkele feit dat zij nadere gegevens, informatie of actualisatie van gegevens opvraagt, niet maakt dat het bestuursorgaan zijn taak niet meer onafhankelijk kan vervullen. Juist in het kader van zorgvuldigheid bij de voorbereiding van een onteigeningsbesluit dient Onze Minister een gedegen onderzoek te doen en zich actief op te stellen om feiten en belangen die er spelen boven water te halen. Daar is ook het opvragen van een geactualiseerd logboek met alle onderliggende bewijsstukken voor bedoeld.

3.3

De noodzaak tot onteigening ontbreekt vanwege twee punten. Ten eerste kan de gemeente het project op gemeentelijke gronden realiseren. Op de gehele locatie van het project rustte een voorkeursrecht. Gebruikmakend hiervan heeft de gemeente de meeste percelen al verworven. De beoogde school kan op die percelen worden opgericht. De gronden van reclamante 3 zijn dan ook niet nodig voor de beoogde ontwikkeling.

Daarnaast is de wijze van planuitvoering nog onduidelijk, omdat de locatie nog onbekend is. Dit wordt in het raadsvoorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan beaamd. De bijgevoegde inrichtingstekening is zeer grofmazig en staat deze haaks op de uitlating dat de locatie nog onbekend is. Ook is de oppervlakte voor de bestemming maatschappelijk groter dan de daadwerkelijk benodigde oppervlakte voor de te bouwen school. Hierdoor staat de uitvoeringswijze niet vast en is niet duidelijk dat de onroerende zaak van reclamante 3 daadwerkelijk is benodigd.

Ad 3.3

Dit onderdeel van de zienswijze van reclamante is hoofdzakelijk planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening aan de orde worden gesteld.

Wat betreft de wijze van planuitvoering en de locatie van de school overwegen Wij als volgt. Zoals hierboven onder "Noodzaak en urgentie" is overwogen heeft verzoekster bij het onteigeningsplan zowel het bestemmingsplan met de planregels, toelichting en verbeelding, als een zakelijke beschrijving en een inrichtingstekening overgelegd. Uit de planregels kan worden opgemaakt dat alleen de gronden waar de bestemming Maatschappelijk op rust aangewezen kunnen worden voor onder andere de realisatie van een school. Derhalve constateren Wij dat in het plangebied de school slechts binnen de grenzen van die bestemming gerealiseerd kan worden.

Reclamante 3 meent dat de oppervlakte voor de bestemming Maatschappelijk groter is dan wat benodigd is voor de bouw van de school. Wij merken op dat reclamante er aan voorbij gaat dat binnen de bestemming Maatschappelijk ook bijbehorende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Op grond van artikel 5.2 van de regels bij het bestemmingsplan zijn de voor Maatschappelijk aangewezen gronden tevens bestemd voor ondergeschikte horeca en diensten, groen- en speelvoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De bij de stukken gevoegde inrichtingstekening geeft een globale indeling van het plangebied binnen de bestemming Maatschappelijk. Uit deze tekening valt op te maken waar het schoolgebouw, schoolplein, parkeermogelijkheden, fietsenstallen en sportvelden zijn geprojecteerd. Ook valt daaruit op te maken dat op de onroerende zaak van reclamante 3 het schoolgebouw zal worden gerealiseerd en een gedeelte van het schoolplein.

Wij zijn van mening dat de verzoekster door middel van de voornoemde inrichtingsschets voldoende inzichtelijk heeft gemaakt welke wijze van planuitvoering zij binnen het plandeel met de bestemming Maatschappelijk en de daarbij behorende voorzieningen voorstaat. Naar Ons oordeel blijkt uit de door de verzoekster overgelegde stukken genoegzaam dat de gronden van reclamante 3 nodig zijn om de bestemming Maatschappelijk te kunnen realiseren.

3.4

Het minnelijk overleg voldoet niet aan de kwalitatieve eisen die de Kroon daaraan stelt. Het grondverwerfingsdossier is onjuist en onvolledig. Zo staan ten onrechte de contacten over het voorkeursrecht in het logboek, maar die kunnen niet als onderhandelingen in het kader van onteigening worden beschouwd. In het logboek zitten slechts drie documenten van de gemeentelijke advocaat. Dat geeft geen juist en volledig beeld en de Kroon kan op basis hiervan geen zorgvuldig oordeel geven over het minnelijk overleg.

Daarnaast is het minnelijk overleg onvoldoende serieus. Reclamante 3 meent dat het aanbod van de gemeente te laag en niet reëel is. Het aanbod is gebaseerd op slechts een taxatie in de vorm van een excelsheet. Het laatste aanbod is bovendien een herhaling van het vorige bod. Reclamante 3 beschouwt dit daarom als een formaliteit en niet acceptabel. Reclamante 3 constateert gelet hierop dat er niet serieus is onderhandeld. De noodzaak tot onteigening ontbreekt en het verzoek is prematuur.

Ad 3.4

Naar aanleiding van de zienswijze van reclamante 3 verwijzen Wij naar hetgeen Wij in het algemeen hebben overwogen inzake het minnelijk overleg en de schadeloosstelling bij de zienswijze van reclamante 1, onder Ad 1.2.

Voorts merken Wij op dat het logboek dat door de verzoekster is opgesteld met de daarbij behorende bewijsstukken een samenvatting geeft van het onderhandelingsproces zoals Wij eerder hebben overwogen in Onze besluiten van 25 augustus 2022, nr. 2022001792 (onteigening Dordrecht, Dordtse Kil IV)) en van 12 mei 2023, nr. 2023001140 (onteigening Alphen aan den Rijn, Rijnhaven Oost). Het logboek en de onderliggende stukken zijn door Ons bij de ambtshalve beoordeling van de noodzaak van het onteigeningsverzoek betrokken. Het feit dat volgens reclamante 3 stukken ontbreken in het logboek maakt niet dat zij daardoor in haar belangen is geschaad of dat het onderhandelingsproces niet zorgvuldig is verlopen. Wij merken in dit kader tevens op dat de verzoekster Ons voorafgaand aan de hoorzitting een geactualiseerd logboek met bewijsstukken heeft doen toekomen. Wij hebben dit geactualiseerde logboek met bewijsstukken tevens bij onze beoordeling betrokken.

Reclamante 3 stelt verder dat het grondverwerfingsdossier onjuist is omdat in het logboek contactmomenten over de onderhandelingen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten zijn opgenomen. Wij constateren dat blijkens het logboek slechts in 2021 enige contactmomenten zijn geweest waar met name gesproken is over de Wet voorkeursrecht gemeenten. De toepassing hiervan en de besluiten hieromtrent kennen een eigen rechtsgang en staan Ons in het kader van deze administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling. De onderhandelingen in het kader van de onteigeningswet zijn, zoals uit het logboek en bewijsstukken valt op te maken, in 2022 gestart en duren nog voort. Het feit dat de genoemde contactmomenten over de Wet voorkeursrecht gemeenten in het logboek zijn opgevoerd betekent niet dat daarmee het grondverwerfingsdossier onjuist is.

Voorts overwegen Wij dat op 7 juli 2022 een gesprek heeft plaatsgevonden tussen de verzoekster en reclamante 3 waar een toelichting is gegeven omtrent de plannen van de verzoekster en de wens om de onroerende zaak van reclamante 3 te verwerven ten behoeve van de realisatie van de school De Nieuwe Veste. Tijdens het overleg zijn de taxaties van beide partijen

uitgewisseld. Op 21 juli 2022 brengt verzoekster een eerste aanbod uit. Op verzoek van reclamante 3 is het aanbod verlengd tot 11 september 2022. Op 9 september 2022 heeft reclamante 3 verzoekster laten weten niet in te kunnen stemmen met het aanbod. Op 23 september 2022 constateert verzoekster in haar brief dat reclamante 3 geen inhoudelijke reactie heeft gegeven op het aanbod en nodigt haar uit om een onderbouwd tegenbod te doen. Zij refereert daarbij naar de mededeling van reclamante 3 dat zij de onroerende zaak zou onderwerpen aan een second opinion. In haar brief van 10 oktober 2022 betwist reclamante 3 dat er geen inhoudelijke reactie is gegeven op het aanbod: tijdens het overleg op 7 juli 2022 is immers het aanbod van verzoekster aan de hand van haar taxatie besproken. Reclamante 3 heeft op haar beurt de in haar opdracht getaxeerde schadeloosstelling als tegenbod aan verzoekster bekend gemaakt. Verder refereert zij naar de genoemde second opinion. Zij meent dat deze op beide taxaties moet zien en is van mening dat verzoekster daartoe het initiatief moet nemen. Ten aanzien van de taxatie van verzoekster betwijfelt reclamante 3 of deze inderdaad een reële taxatie is in het kader van de onteigeningswet.

Verzoekster herhaalt op 1 november 2022 het aanbod. Daarin gaat verzoekster in op de door reclamante gestelde tegenbod. Verzoekster meent dat deze niet serieus is, aangezien deze niet opgesteld is conform de daarvoor geldende rekenmethode uit de onteigeningswet. Verder meent verzoekster dat er aan de taxatie verkeerde uitgangspunten ten grondslag liggen en de waarde onjuist is benaderd. Verzoekster meent dat reclamante 3 dat ook inziet aangezien zij haar taxatie aan een second opinion wil onderwerpen. Reclamante 3 gaat op 15 december 2022 in op het herhaalde aanbod en de opstelling van verzoekster. Aanbod en tegenbod liggen ver uit elkaar. Ook zij ervaart het aanbod van de verzoekster als niet serieus. Reclamante 3 concludeert dat verzoekster onverkort wil vasthouden aan haar aanbod. Zij geeft daarbij aan open te blijven staan voor minnelijk overleg. Verzoekster nodigt op 23 januari 2023 reclamante 3 uit voor nader overleg om te onderzoeken of alsnog tot minnelijke overeenstemming kan worden gekomen. Verzoekster zal daarbij haar standpunt ten aanzien van de hoogte van schadeloosstelling nader toelichten.

Op 18 april 2023 stuurt verzoekster reclamante 3 een rappel vanwege het uitblijven van een reactie. Reclamante 3 reageert op 24 april 2023 met de mededeling dat zij nog geen beweging heeft gezien bij verzoekster die een minnelijke overeenstemming kan bevorderen. Zij wijst er daarbij op dat het aanbod nog steeds onder de WOZ-waarde van de onroerende zaak ligt. Reclamante 3 meldt dat zij open staat voor overleg maar op voorhand wil vernemen of er iets te overleggen valt. Reclamante 3 geeft aan niets te voelen voor herhaling van zetten.

Verzoekster nodigt reclamante 3 op 9 mei 2023 uit om met een onderbouwd tegenvoorstel te komen of om feiten en omstandigheden aan te dragen die tot een bijstelling van het aanbod van verzoekster kunnen leiden. Verzoekster heeft vooralsnog geen reden om aan de juistheid van haar taxatie te twijfelen. Op 16 augustus 2023 herhaalt verzoekster haar aanbod en wijst erop dat dit aanbod de laatste is, voorafgaand aan het verzoekbesluit tot onteigening. Reclamante 3 reageert op 1 september 2023. Zij concludeert dat aangezien het aanbod een herhaling is van de eerder gedane aanbiedingen, de verzoekster het aanbod kennelijk als een formaliteit ziet. In het aanbod wordt slechts ingegaan op de grondwaarde, aan de aanwezige bedrijfsopstallen wordt geen waarde toegekend.

Reclamante 3 betwist dat er geen onderbouwd tegenbod is gedaan en geeft een overzicht van de verschillen in de taxaties. Reclamante 3 meent dat verzoekster niet serieus heeft onderhandeld, dat de aanbiedingen ondermaats zijn en herhaald en dat op de achtergrond de onteigeningsprocedure wordt opgestart. Zij meent dat de opstelling van verzoekster minnelijke overeenstemming in de weg staat. Zij zal een goed gemotiveerd voorstel van verzoekster in overweging nemen.

In reactie daarop laat verzoekster weten de houding van reclamante 3 dat het uitblijven van minnelijke overeenstemming aan verzoekster te wijten is, niet te volgen. Verzoekster meent herhaaldelijke aanbiedingen te hebben gedaan en nog steeds geen onderbouwd tegenbod te hebben ontvangen. De door reclamante 3 genoemde taxaties zijn, volgens verzoekster, niet onderbouwd en niet conform de daarvoor geldende rekenmethode van de onteigeningswet. Een goed gemotiveerd aanbod van de zijde van verzoekster is volgens haar niet nodig, aangezien er al meerdere onderbouwde aanbiedingen op basis van de rekenmethode van de onteigeningswet zijn gedaan.

Het bovenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat verzoekster voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamante tot overeenstemming te komen. In ieder geval was het op het moment waarop verzoekster haar verzoekbesluit nam, namelijk op 26 september 2023, voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij nemen daarbij in aanmerking dat partijen, zoals ook uit logboek en bewijsstukken blijkt, in aanzienlijke mate van mening verschillen omtrent de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Zoals Wij eerder hebben overwogen staat dit Ons in de onderhavige procedure niet ter beoordeling. Dat partijen het niet eens zijn over de schadeloosstelling maakt verder nog niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest.

Partijen hebben de onderhandeling voortgezet. Blijkens het overgelegde geactualiseerde logboek en bewijsstukken hebben er op 26 januari, 7 februari en 29 februari 2024 overleggen plaatsgevonden en zijn er telefonische contactmomenten geweest onder andere op 21 maart en 12 april 2024. Dit voortgezette overleg heeft 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 reclamante 3 Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

De zienswijze van reclamante 4

4.1

Reclamante 4 is van mening dat de gemeente heeft gehandeld in strijd met het recht. In artikel 79 onteigeningswet is expliciet vermeld dat de voordracht binnen drie maanden na het verzoekbesluit moet zijn ingediend. Verder meent reclamante 4 dat de wijze waarop de vereiste urgentie van het werk is beoordeeld onzorgvuldig is. Zij stelt daarbij de onafhankelijke opstelling van de Kroon bij de beoordeling en toetsing van de

onteigeningsverzoeken aan de orde. De zienswijze van reclamante is gelijkkluidend aan de zienswijze van reclamante 3 onder 3.2.

Ad 4.1

Wij verwijzen naar hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij reclamante 3, onder Ad 3.2 van dit besluit.

4.2

De zienswijze van reclamante 4 ten aanzien van de noodzaak voor de onteigening in relatie tot de locatiekeuze en wijze van planuitvoering is gelijkkluidend als de zienswijze van reclamante 3. Wij verwijzen dan ook naar de zienswijze van reclamante 3, onder 3.3.

Ad 4.2

Wij verwijzen naar hetgeen Wij hierover hebben overwogen bij reclamante 3, onder ad 3.3 van dit besluit.

4.3

Aangezien de zienswijze van reclamante 4 wat betreft de kwalitatieve eisen die de Kroon aan het minnelijk overleg stelt, deels gelijkkluidend is als die van reclamante 3, verwijzen Wij naar de zienswijze van reclamante 3, onder 3.4.

Verder merkt reclamante 4 op dat het aanbod niet gericht is op dat wat de gemeente wil verwerven. De aanbiedingen zien namelijk slechts op grondplannummer 5, de onroerende zaak welke reclamante in eigendom heeft. Het ziet niet op de opstalrechten van reclamante 4 op de onroerende zaken met grondplannummers 4 en 6. In het laatste e-mailbericht van de gemeente op 16 augustus 2023 geeft zij aan dat het aanbod ook geldt voor het opstalrecht op de onroerende zaak met grondplannummer 6. Dat is de eerste keer dat de gemeente het opstalrecht ter sprake brengt. Bovendien vergeet zij het opstalrecht te vermelden dat op de onroerende zaak met grondplannummer 4 rust. Ook de adviseur van de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat heeft herhaaldelijk gewezen op dit gebrek. Ook hieruit blijkt dat er onvoldoende serieus is onderhandeld. Reclamante 4 heeft tijdens de hoorzitting haar zienswijze nader toegelicht aan de hand van een spreeknotitie. Naast de reeds ingediende zienswijze is reclamante 4 in haar spreeknotitie tevens ingegaan op de locatie van de school in relatie tot de verkeersveiligheid. Reclamante 4 meent dat de locatie van de school niet deugt, omdat deze te gevaarlijk is voor de leerlingen.

Ad 4.3

Ten aanzien van het eerste gedeelte van de zienswijze van reclamante 4 dat ziet op het grondverwervingsdossier en het logboek verwijzen Wij naar hetgeen Wij reeds hebben overwogen bij de zienswijze van reclamante 3, onder Ad 3.4.

Voorts verwijzen Wij ten aanzien van het gevoerde minnelijk overleg en de schadeloosstelling naar hetgeen Wij in het algemeen hebben overwogen bij de zienswijze van reclamante 1, onder Ad 1.2.

Evenwel constateren Wij dat het minnelijk onderhandelingstraject en de correspondentie tussen de verzoekster en reclamante, met uitzondering van de hoogte van de schadeloosstelling, inhoudelijk en chronologisch bijna

gelijkluidend is als die van reclamante 3. Evenzo zijn de standpunten ten aanzien van de aanbiedingen en het verloop van de onderhandelingen hetzelfde. De verschillen betreffen een tweetal data (8 september en 7 oktober 2022 en de aanvulling op de e-mail van de verzoekster aan reclamante 4 van 16 augustus 2023).

Wat betreft de zienswijze van reclamante ten aanzien van de opstalrechten overwegen Wij dat in de door reclamante genoemde e-mail van 16 augustus 2023 verzoekster kort ingaat op de opstalrechten. Verzoekster laat weten dat in het aanbod ook een vergoeding voor het vervallen van het opstalrecht op de onroerende zaak met grondplannummer 6 is begrepen. Verzoekster meldt daarbij dat dit opstalrecht uitsluitend gevestigd is ten behoeve van een stroomvoorziening. Volgens verzoekster heeft het opstalrecht geen zelfstandige waarde in het economisch verkeer en komt daarom in het kader van de onteigeningswet niet voor vergoeding in aanmerking.

Tijdens de hoorzitting licht verzoekster toe dat de schadeloosstelling aan reclamante 4 gebaseerd is op een vergoeding voor haar gehele bedrijf en de zakelijke rechten geen economische betekenis hebben. Het aanbod in de hierboven genoemde email ziet, hoewel niet vermeld, op beide opstalrechten.

Wat hiervan ook zij, zijn Wij van oordeel dat het aanbod van verzoekster betrekking heeft op een volledige schadeloosstelling. De waarde van de opstalrechten is nihil volgens verzoekster. Als volgens verzoekster haar aanbod voor het opstalrecht op de onroerende zaak met grondplannummer 6 geldt, dan is het voor Ons en partijen evident dat het aanbod ook ziet op het andere opstalrecht op de onroerende zaak met grondplannummer 4. Wij hebben geen redenen om hieraan te twifelen. Verder blijkt dat reclamante 4 pas in haar zienswijze, waarschijnlijk omdat de adviseur van de Corporate Dienst van Rijkswaterstaat verzoekster op de kwestie van de opstalrechten heeft gewezen, heeft aangevoerd dat het aanbod niet zou zien op de twee opstalrechten. Het had naar Onze mening in de rede gelegen dat reclamante 4 na het ontvangen van het e-mailbericht van 16 augustus 2023 had gereageerd op de kwestie van de opstalrechten en niet pas in haar zienswijze. Overigens bestaat er voor reclamante 4 de mogelijkheid om zich te voegen bij de gerechtelijke onteigeningsprocedure op dit punt. Op deze manier zijn de belangen van reclamante 4 voldoende gewaarborgd.

Reclamante 4 heeft tijdens de hoorzitting haar zienswijze nader toegelicht aan de hand van een spreeknotitie. Naast de reeds ingediende zienswijze is reclamante 4 in haar spreeknotitie tevens ingegaan op de locatie van de school in relatie tot de verkeersveiligheid. Wij overwegen dat deze zienswijze buiten de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is ingediend. Ingevolge artikel 3:16, eerste en tweede lid, van de Awb bedraagt deze termijn zes weken met ingang van de dag waarop het ontwerpbesluit met de onteigeningsstukken ter heeft gelegen. Het ontwerpbesluit heeft in dit geval, samen met de onteigeningsstukken, vanaf 9 april 2024 tot en met 20 mei 2024 ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden tot en met 20 mei 2024 de mogelijkheid hadden om zienswijzen naar voren te brengen.

Vorenstaande in aanmerking nemend zijn Wij van oordeel dat verzoekster voldoende doch vruchteloos gebleken pogingen heeft ondernomen om met reclamante 4 tot overeenstemming te komen. In ieder geval was het op het

moment waarop verzoekster haar verzoekbesluit nam, namelijk op 26 september 2023, voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij nemen daarbij in aanmerking dat partijen, zoals ook uit logboek en bewijsstukken blijkt, verschillen van mening wat betreft de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling. Zoals Wij eerder hebben opgemerkt staat de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling Ons in de onderhavige procedure niet ter beoordeling. Dat partijen het niet eens zijn over de wijze van berekening van de schadeloosstelling maakt verder nog niet dat het minnelijk overleg niet serieus is geweest.

Partijen hebben de onderhandeling voortgezet. Blijkens het overgelegde geactualiseerde logboek en bewijsstukken hebben er op 26 januari, 7 februari en 29 februari 2024 overleggen plaatsgevonden en zijn er telefonische contactmomenten geweest onder andere op 21 maart en 12 april 2024. Dit voortgezette overleg heeft 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 reclamante 4 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 Coevorden 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 Coevorden tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 30 augustus 2024, nr. RWS-2024/30322, Rijkswaterstaat Corporate Dienst; gelezen het besluit van de gemeenteraad van Coevorden van 26 september 2023, nummer 2023/1841; gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Coevorden van 11 oktober 2023, kenmerk 54131-2023:524317; gelezen de e-mails van burgemeester en wethouders van Coevorden van 20 december 2023, 9 januari en 14 februari 2024;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

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

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdát het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

Onze minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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.

PM: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,