Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/22/088766

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling Onteigeningsbeschikking Deest-Zuid

Collegedatum:

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

Met overneming van de in beslisnota voor de gemeenteraad weergegeven overwegingen, welke worden geacht onderdeel uit te maken van dit besluit:

1. In te stemmen met de zienswijzennota , de daarin opgenomen conclusie over te nemen en de onteigeningsbeschikking ongewijzigd vast te stellen;

2. De onroerende zaken die zijn vermeld op de lijst (versie 12 februari 2026), die behoort bij dit besluit, ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Druten;

3. De rechtbank Gelderland te Arnhem te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;

4. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank en de verdere afwikkeling van dat verzoek;

5. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;

6. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaken te beëindigen;

7. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;

8. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

Aanleiding
Op 12 september 2024 is het bestemmingsplan Deest-Zuid 2023 door uw raad vastgesteld. Het bestemmingsplan Deest Zuid 2023 maakt thans onderdeel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Druten. Dit plan behelst het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige woonwijk in het zuidelijk deel van Deest, ter versterking van de leefbaarheid en woningvoorraad in de gemeente Druten. Om dit plan te realiseren moet de gemeente de binnen het plangebied gelegen gronden in eigendom verwerven.

De gemeente heeft afgelopen jaren redelijke pogingen gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken en de gemeente heeft ook een redelijke poging gedaan om overstemming te bereiken over het vervallen van persoonlijke rechten. Bovendien zijn beperkt gerechtigden (tot de te onteigenen) grondplannummers geïnformeerd. Het is niet aannemelijk dat op afzienbare termijn alsnog overstemming kan worden bereikt over minnelijke verwerving van de gronden of over het vervallen van de genoemde rechten.

Bij besluit van 16 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de onteigeningsprocedure te starten en de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter inzage te leggen.

Binnen de daarvoor gestelde termijn is naar aanleiding van de ter inzage gelegde ontwerp-onteigeningsbeschikking één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is behandeld in bijgevoegde zienswijzenota (zie bijlage). De zienswijze heeft geen aanleiding gevormd voor het aanpassen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking.

Het vaststellen van de onteigeningbeschikking is een logische vervolgstap in vervolg op de hieronder genoemde eerdere besluiten waaronder het ter inzage leggen van de ontwerp-onteigeningbeschikking, het vaststellen van het bestemmingsplan, het vestigen van het voorkeursrecht en het gevoerde minnelijk overleg. Zonder het vaststellen van de onteigeningsbeschikking kunnen de vervolgstappen (bekrachtiging door de bestuursrechter en het vaststellen van de schadeloosstelling door de civiele rechter) niet plaatsvinden.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
27-01-2022	Besluit gemeenteraad Z/21/53408 - De gebieds- en ontwikkelvisie voor de woningbouwontwikkeling Deest-Zuid vast te stellen. - Een aanvullend voorbereidingskrediet €100.000 beschikbaar stellen. - Het voorbereidingskrediet ten laste brengen van de te ontwikkelen grondexploitatie (GREX).
28-04-2022	Besluit gemeenteraad Z/22/ 70315 Vestiging voorkeursrecht woningbouwontwikkeling Deest-Zuid (op grond van artikel 5 eerste lid Wet voorkeursrecht gemeenten).
16-11-2023	Besluit gemeenteraad Z/22/088766 - Masterplan Deest-Zuid vast te stellen. - De Grondexploitatie 'Deest-Zuid' vast te stellen. - Geheimhouding Masterplan Deest-Zuid opheffen / 17-11-2023.
24-09-2024	Besluit gemeenteraad Z/22/088766 - In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen - Het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' gewijzigd vast te stellen. - Het exploitatieplan 'Deest-Zuid' ongewijzigd vast te stellen.
16-12-2025	Het college van B&W besluit Z/22/088766: 1. In te stemmen met het opstarten van de onteigeningsprocedure voor het project Deest- Zuid. 2. De ontwerp-onteigeningsbeschikking voor zienswijzemogelijkheid voor belanghebbenden ter inzage te leggen conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV). 3. De ontwerp-onteigeningsbeschikking voor het project Deest-Zuid ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Gewenst resultaat
Vaststelling van de onteigeningsbeschikking en instemming met de voorstellen om burgemeester en wethouders op te dragen al het nodige te doen om tot afronding van de onteigeningsprocedure te komen. Het doel van het vaststellen van de onteigeningsbeschikking is het uiteindelijk in eigendom krijgen van de onroerende zaken die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan 'Deest-Zuid' en daarmee de tijdige realisatie van een duurzame en toekomstbestendige woonwijk in het zuidelijk deel van Deest

Argumenten
1.1 *Onteigeningsbelang*
De onteigening is nodig voor de realisering van het bestemmingsplan Deest Zuid 2023 (IMROidn: NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2303). Het bestemmingsplan is op 12 september 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 27 augustus 2025 (ECLI:NL:RVS:2025:4109).

In het onderhavige geval wordt onteigend op basis van een bestemmingsplan dat automatisch deel is geworden van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Druten. In die situatie geldt niet de eis dat het voorheen bestaande gebruik in de planologische grondslag moet zijn uitgesloten (zie artikel 4.4a van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet). Overigens wordt er wel aan die voorwaarde voldaan. In het bestemmingsplan is het voorheen bestaande agrarische gebruik namelijk niet langer toegestaan.

1.2 Noodzaak
De gemeente voert al enige jaren overleg met de grondeigenaren en de pachter in het gebied, in welk kader aanbiedingen zijn gedaan gericht op de aankoop van en/of zelfrealisatie op de onroerende zaken en het laten vervallen van het persoonlijk recht.

Het is de gemeente nog niet gelukt om alle voor de ontwikkeling van het omgevingsplan benodigde gronden of onroerende zaken door middel van minnelijk overleg in eigendom kunnen verwerven of ontpachten. Er is nog een aantal eigenaren en een pachter waarmee de gemeente nog steeds overleg hierover voert. Op één onroerende zaak rust een persoonlijk recht in de vorm van een pachtrecht. Bij een drietal gemeentelijke onroerende zaken zijn er beperkt gerechtigden (erfdienstbaarheden) tot die percelen, respectievelijk een grondgebruiker zonder recht of titel met wie geen overeenstemming is bereikt over gebruiksbeëindiging. Daarom worden ook deze gemeentelijke percelen betrokken in de onteigening en zijn de beperkt gerechtigden als belanghebbende geïnformeerd.

1.3 Grondeigenaren
Door de gemeente Druten is met de eigenaren van de te onteigenen percelen in de afgelopen jaren overleg gevoerd, zijn biedingen uitgebracht en zijn redelijke pogingen ondernomen de gronden minnelijk te verwerven. Het is niet aannemelijk dat binnen afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over minnelijke verwerving en/of de bestemmingen in de vorm die de gemeente voor ogen staat kunnen worden gerealiseerd. Daarom ziet de gemeente zich genoodzaakt om tot onteigening over te gaan. Het overleg wordt gedurende de onteigeningsprocedure voortgezet, teneinde alsnog langs minnelijke weg de gronden te verkrijgen.

1.4 Pachter
Door de gemeente Druten is met de pachter van het perceel met grondplannummer 4 in de afgelopen jaren overleg gevoerd, zijn biedingen uitgebracht en zijn redelijke pogingen ondernomen om het persoonlijke recht te laten vervallen. Het is niet aannemelijk dat binnen afzienbare termijn alsnog overeenstemming hierover kan worden bereikt. Het overleg wordt gedurende de onteigeningsprocedure voortgezet, teneinde alsnog langs minnelijke weg het persoonlijke recht te laten vervallen.

1.5 Overige rechthebbenden
Door de gemeente Druten is ook met de tot de grondplannummers 5 en 6 betrokken beperkt gerechtigden contact gelegd alsmede met een later bekend geworden bewoner. De gemeente heeft deze gerechtigden een brief gestuurd met uitleg over de wijze waarop met het recht zal worden omgegaan in geval het tot onteigening komt van genoemde grondplannummers.

De op de onteigeningslijst opgenomen grondeigenaren en de pachter zijn, naar aanleiding van gevoerd overleg, diverse malen aangeschreven met (herhaalde) aanbiedingen ter verwerving van de grond c.q. het laten vervallen van het persoonlijk recht.

De gemeente heeft aangetoond dat het instrument onteigening proportioneel en subsidiair wordt ingezet. De onteigening binnen project Deest-Zuid wordt beschouwd als een ultimum remedium: een uiterst middel dat pas mag worden ingezet als alle andere pogingen tot minnelijke verwerving zijn uitgeput. De noodzaak tot onteigening in project Deest-Zuid is juridisch onderbouwd en praktisch voorbereid door het vestigen van voorkeursrecht, het voeren van serieuze onderhandelingen met grondeigenaren, het vastleggen van deze gesprekken in een logboek en het beschikken over een vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan.

Met de hiervoor aangegeven motivering wordt de noodzaak tot onteigening aangetoond, zoals ook bevestigd is in recente jurisprudentie, waaruit volgt dat een redelijke, maar vruchteloze poging tot minnelijke verwerving vereist is (o.a. ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 en ECLI:NL:RBZWB:2025:2931).

1.6 Zelfrealisatie

Het exploitatieplan zet in op verwerving van de gronden door de gemeente. Er was echter ruimte voor zelfrealisatie mits voldaan werd aan de door de gemeente gestelde kaders.

Na gesprekken daarover heeft de eigenaar van de te onteigenen grondplannummers 1, 2 en 3 laten weten niet te willen zelfrealiseren, maar in plaats daarvan een bouwclaim te willen tegenover het verkopen van zijn grond aan de gemeente. Hoewel een bouwclaim geen zelfrealisatie inhoudt, is de gemeente bereid geweest om hierover met de grondeigenaar in overleg te gaan onder een aantal voorwaarden, waaronder de voorwaarden dat dat tot spoedige eigendomsoverdracht zou leiden en dat de gronden vrij van gebruik zouden worden geleverd. De grondeigenaar wilde echter dat de gemeente met een derde in overleg zou gaan en met deze derde overeenkomsten zou sluiten. De grondeigenaar wilde zelf niet verder met de gemeente in overleg. De grondeigenaar wilde geen machtiging geven aan de derde om namens hem te onderhandelen. Aangezien de huidige grondeigenaar geen afspraken met de gemeente wilde maken en de gemeente met derden zonder vertegenwoordigingsbevoegdheid geen afspraken kan maken over verwerving, zijn de gesprekken over een bouwclaim door de gemeente beëindigd nadat de grondeigenaar een laatste gelegenheid heeft gekregen om daarvoor alsnog te opteren. Aangezien niet aan de gestelde voorwaarden – waaronder die van een spoedige eigendomsoverdracht – is voldaan is de gemeente niet langer bereid om een bouwclaim aan de grondeigenaar te verstrekken, maar volstaat de gemeente met het aanbieden van een volledige schadeloosstelling in geld.

Gelet op het doorlopen traject zijn er voldoende redelijke pogingen gedaan om tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken te komen. Ook met de pachter is nog geen overeenstemming bereikt. Daarmee is de noodzaak tot onteigening op grond van artikel 11.7, lid 1, onder a en b, Ow aangetoond.

Aangezien het door uiteenlopende standpunten over de hoogte, wijze, berekening en vorm van schadeloosstelling niet aannemelijk is dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn alsnog tot overeenstemming zal leiden en mitsdien niet zal leiden tot een spoedige levering van de gronden, is de onteigening van de onroerende zaken ook op grond van artikel 11.7, lid 1, onder c, Ow gegeven.

1.7 Urgentie
De planning is relevant omdat de gemeente Druten pas kan beginnen met de feitelijke werkzaamheden op het moment dat zij alle benodigde gronden in eigendom heeft (verkregen). De bouwvoorbereidingen beginnen in 2026 en eerste uitvoering is voorzien vanaf 2027. Spoedige verwerving van de benodigde gronden is daarom noodzakelijk. Voor de realisatie van het plangebied 'Deest-Zuid' wordt vooralsnog uitgegaan van een termijn van 10 jaar. De bouw en inrichting van het plangebied wordt in vier fasen gerealiseerd. De bouw van de woningen in het kader van de uitvoering van de eerste uitvoeringsfase start in 2027. In 2026 starten de bouwvoorbereidingen, zoals het bouwrijp maken van de gronden. Uitstel van de verwerving van de benodigde gronden zou leiden tot vertraging van de planuitvoering.

Met voornoemde motivering is de urgentie genoegzaam aangetoond en is het aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving waarvoor onteigening nodig is.

1.8 Zienswijze
De ontwerp-onteigeningsbeschikking heeft vanaf 25 december 2025 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de ter inzage gelegde ontwerp-onteigeningsbeschikking is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is behandeld in bijgevoegde zienswijzenota. De zienswijze heeft geen aanleiding gevormd voor het aanpassen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking.

Tegenargumenten en risico's

1. *Stagnatie planontwikkeling*
Als niet tot onteigening wordt overgegaan dan is de gemeente afhankelijk van de bereidheid van de eigenaren om tot verkoop van de percelen over te gaan. Dit kan jaren duren, als de eigenaren al bereid zijn te verkopen. Als uw raad besluit de onteigeningsbeschikking niet vast te stellen, stagneert daarmee de onteigeningsprocedure die inmiddels formeel werd gestart met ter inzage leggen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken. Dit leidt tot vertraging in de uitvoering van het project en he behalen van de doelstellingen die de gemeente op zich heeft genomen met betrekking tot de ruimtelijke opgave waar zij zich voor geplaatst ziet.

2. Vertraging in procedure
Voordat de onteigeningsbeschikking onherroepelijk wordt, dient deze eerst door de rechtbank te worden bekrachtigd. Vervolgens staat beroep open tegen de uitspraak van de rechter bij de Raad van State. Beide instanties zijn in de Omgevingswet aan een termijn gebonden, maar zij kunnen meer tijd nodig hebben om tot een uitspraak te komen. Dit geldt ook voor de uitspraak van de rechtbank over de hoogte van de schadeloosstelling. Dit kan ertoe leiden dat de uiteindelijk noodzakelijke onteigeningsakte later dan gepland kan worden ingeschreven door de notaris.

3. Andere uitkomst rechtspraak
De rechtbank kan tot de conclusie komen dat het verzoek tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking geheel of gedeeltelijk moet worden afgewezen. Evenzo kan de bekrachtigingsuitspraak door de Raad van State worden vernietigd. In dat geval kan de gemeente de gronden niet (tijdig) door onteigening in bezit krijgen.

4. Blijven onderhandelen
Het is belangrijk om met de grondeigenaren, pachter en de overige belanghebbenden te blijven onderhandelen gedurende de onteigeningsprocedure en niet de behandeling door de rechter af te wachten. De gemeente zal zich blijven inspannen overeenstemming te bereiken over minnelijke verwerving/ontpachting.

Financiële gevolgen
Aan het raadsbesluit tot vaststelling van de onteigeningsbeschikking zijn geen kosten verbonden. Op dit moment zijn er dan ook nog geen andere kosten dan de ambtelijke uren en de kosten voor de ingeschakelde adviseurs en advocaten. Met de kosten die gemoeid zijn met de onteigeningsprocedure is rekening gehouden in de grondexploitatie. Als de onteigeningsbeschikking onherroepelijk wordt, moet binnen 12 maanden aan de rechtbank worden verzocht om de schadeloosstelling vast te stellen voor de verwerving van de gronden en het vervallen van persoonlijke en beperkte rechten. Dat verzoek moet door een advocaat worden ingediend. Die kosten worden gedekt door het krediet wat beschikbaar is gesteld voor de aankoop. Er moet rekening worden gehouden met het feit dat de hoogte van de schadeloosstelling uiteindelijk door een uitspraak van de rechter lager of hoger kan uitvallen dan waar tot op heden rekening mee is gehouden in de grondexploitatie.

Communicatie
Bij besluit van 16 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten de onteigeningsprocedure te starten en de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter inzage te leggen.

Overeenkomstig artikel 16.33b van de Omgevingswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben de ontwerp-onteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken van 25 december 2025 tot en met 4 februari 2026 in de gemeente Druten ter inzage gelegen. De stukken zijn binnen bovengenoemde periode tevens digitaal beschikbaar gesteld op de websites_www.officiëlebekendmakingen.nl (tabblad gemeenteblad) en www.druten.nl/projecten/samen-aan-de-slag-in-deest/woningbouw-deest-zuid.

De volgende stukken hebben in de hierboven genoemde periode ter inzage gelegen:
- Ontwerp-onteigeningsbeschikking;
- Beslisnota gemeenteraad tot vaststelling;
- Onteigeningslijst;
- Zakelijke beschrijving;
- Grondtekening;
- Deest-Zuid 2023 regels;
- Deest-Zuid 2023 toelichting;
- Exploitatieplan;
- Deest-Zuid verbeelding;
- Projectietekening;
- Voorblad college B&W
- Logboeken (alleen voor betreffende belanghebbenden)

Belanghebbenden is de mogelijkheid geboden om het logboek met bijlagen die betrekking hebben op de onteigening van de percelen van de betreffende rechthebbende, digitaal dan wel fysiek op het gemeentehuis, in te zien.
De kennisgeving van de terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeenteblad van 24 december 2025, nummer 560630.

Verder is de ontwerp-onteigeningsbeschikking met de bijbehorende stukken overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb voorafgaand aan de terinzagelegging op 18 december 2025 per aangetekende post toegezonden aan de belanghebbenden. Dat zijn de eigenaren én pachter van de te onteigenen gronden.

De eigenaren en pachter zijn gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling een zienswijze over de ontwerp-onteigeningsbeschikking naar voren te brengen en om het logboek van het minnelijk overleg op het gemeentehuis in te zien.

Naar aanleiding van de ter inzage gelegde ontwerp-onteigeningsbeschikking is één zienswijze naar voren gebracht. De zienswijze is behandeld in bijgevoegde zienswijzenota (zie bijlage). De zienswijze heeft geen aanleiding gevormd voor het aanpassen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na het besluit tot het vaststellen van de definitieve onteigeningsbeschikking door de van de raad voorziet erin dat het college van burgemeester en wethouders deze stappen gemeenteraad dienen nog de nodige (wettelijke) stappen te worden gezet. Het besluit kan zetten.
Zodra het besluit tot vaststelling van de onteigeningsbeschikking is genomen, wordt de definitieve onteigeningsbeschikking gepubliceerd en ter inzage gelegd voor een periode van zes weken.
Belanghebbenden kunnen bij de rechtbank schriftelijk bedenkingen inbrengen tegen de onteigeningsbeschikking. De bedenkingentermijn is zes weken gerekend vanaf de dag nadat de onteigeningsbeschikking door het bestuursorgaan ter inzage is gelegd.
De rechtbank zal een zitting inplannen, waarna de gerechtelijke uitspraak volgt.
Belanghebbenden kunnen tegen de uitspraak over de bekrachtiging desgewenst hoger beroep instellen. Zodra de onteigeningsbeschikking is vastgesteld, zal de schadeloosstellingsprocedure worden opgestart. Na definitieve uitspraak wordt de onteigeningsakte bij de notaris ingeschreven en gaan de eigendommen over naar de gemeente.

Voorstel Advies
Collega’s van het team Gebiedsontwikkeling inclusief externe adviseurs, Grondzaken en Juridische zaken hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit advies.

Bijlagen
1. Onteigeningsbeschikking
2. Beslisnota voor de gemeenteraad van 12 maart 2026
3. Lijst van de te onteigenen zaken (versie 12 februari 2026)
4. Zakelijke beschrijving
5. Grondtekening
6. Omgevingsplan (tijdelijke deel: bestemmingsplan Deest-Zuid met bijbehorend exploitatieplan)
7. Projectietekening
8. Zienswijzennota
9. Logboeken (vertrouwelijk)