Gemeente Druten

Zienswijzennota onteigeningsplan Deest Zuid

1. *Inleiding en procedure*
Voor de totstandkoming van de onteigeningsbeschikking is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3:4 Awb) gevolgd. In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerponteigeningsbeschikking.

Op 24 december 2025 hebben burgemeester en wethouders bekend gemaakt dat zij op 16 december 2025 hebben besloten om ingevolge artikel 16.33d, eerste lid van de Omgevingswet, een ontwerponteigeningsbeschikking met de daaraan ten grondslag liggende stukken zes weken ter inzage te leggen. De ontwerponteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken heeft van 25 december 2025 tot en met 4 februari 2026 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in de hal van het Gemeentehuis worden ingezien. Ook was het mogelijk om de stukken digitaal in te zien op de gemeentelijke website en via www.officielebekendmakingen.nl.
Voorafgaand aan de terinzagelegging heeft de gemeente kennis gegeven van de ontwerponteigeningsbeschikking. De stukken zijn per aangetekende post toegezonden aan de rechthebbenden. Binnen genoemde termijn hebben belanghebbenden zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen de ontwerponteigeningsbeschikking.

2. *Zienswijzen*
Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is door één reclamant tijdig gebruik gemaakt. Reclamant is pachter van het perceel, kadastraal bekend gemeente Druten, sectie E, nummer 661. Reclamant stelt ook de percelen, kadastraal bekend gemeente Druten, sectie E, nummers 781 en 782 te pachten, welke percelen bij de gemeente in eigendom zijn. Omdat de gemeente meent dat Reclamant deze percelen zonder titel gebruikt, loopt er een procedure over de ontruiming van de gronden. Reclamant heeft een zienswijze ingediend, vergezeld van een omvangrijk dossier met bijlagen, correspondentie en toelichtingen. Deze zienswijze ziet op de voorgenomen onteigening van gronden en gebruiksrechten binnen het onteigeningsplan Deest Zuid.
In deze nota van zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen kort samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van de onteigeningsbeschikking.

3. *Ontvankelijkheid zienswijze*
De zienswijze van reclamant is tijdig ingediend per post en is ontvankelijk.

4. *Beantwoording zienswijze ontwerponteigeningsbeschikking*

Punt	Zienswijze	Reactie	Conclusie
1	Reclamant stelt dat er tot op heden geen enkel serieus open gesprek is geweest waar er concreet is gesproken over vergoedingen en bedrijfsverplaatsing.	Een onteigeningsbeschikking kan op grond van artikel 11.5, onder b, van de Omgevingswet (Ow) alleen worden gegeven wanneer de onteigening noodzakelijk is. In artikel 11.7 van de Ow wordt nader uitgewerkt in welke gevallen geen sprake is van de voor onteigening vereiste noodzaak. Dat is in ieder geval wanneer de onteigenaar geen redelijke poging heeft ondernomen om de onroerende zaak in minnelijkheid te verwerven dan wel om overeenstemming te bereiken over het vervallen van zakelijke of persoonlijke rechten op die onroerende zaak. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen. Wat onder een redelijke poging moet worden verstaan, hangt volgens de memorie van toelichting onder andere af van de omstandigheden van het geval (vgl. Rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 20-05-2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2931). Hierbij geldt dat overleg dient te worden gevoerd met de eigenaar van de onroerende zaak. Als met hem geen overeenstemming kan worden bereikt, is onteigening noodzakelijk. Reclamant is zelf geen eigenaar van zaken die ter onteigening worden aangewezen. In dit geval is de gemeente al lange tijd met de grondeigenaren in gesprek, wat niet tot overeenstemming heeft geleid. Daarom is onteigening zonder meer noodzakelijk. De gemeente heeft, hoewel dat aan de noodzaak voor onteigening niet afdoet, ook een aanbod aan reclamant gedaan voor beëindiging van het gebruik c.q. de pacht van gronden die ter onteigening worden aangewezen. De gemeente heeft op 8 september 2025 per aangetekende brief een onderbouwde schadeloosstelling aangeboden voor het beëindigen van de pacht van perceel 661 en een aanvullende vergoeding voor het verlenen van medewerking aan het vrij opleveren van overige gronden. Begin oktober 2025 bleek dat de	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigeningsbeschikking

		aangetekende brief nooit is opgehaald. Daarom is de brief op 13 oktober 2015 nogmaals per e-mail verzonden. Per aangetekende brief van 12 december 2025 heeft de gemeente het aanbod tot schadeloosstelling herhaald en tevens onverplicht als alternatief vervangende grond in geliberaliseerde pacht aangeboden. De gemeente heeft reclamant aangegeven graag in overleg te treden om de schadeloosstelling nader toe te lichten. Reclamant heeft daarop aangegeven voorlopig geen tijd te hebben voor minnelijk overleg om het gedane aanbod tot schadeloosstelling te bespreken. Het minnelijk overleg heeft niet tot overeenstemming geleid en naar verwachting zal dit ook niet op afzienbare termijn gebeuren. De geboden schadeloosstelling is gebaseerd op een taxatie door een onafhankelijk taxateur. Voor zover reclamant bedoelt te zeggen dat de gemeente haar aanbod tot schadeloosstelling onvoldoende specifiek heeft gemaakt, wijst de gemeente erop dat zij haar aanbod redelijkerwijs niet specifieker heeft kunnen laten berekenen. Reclamant is meerdere keren gevraagd om de bewijzen en/of informatie omtrent pachterinvesteringen, bedrijfsvoering en jaarrekeningen te overleggen, zodat de gemeente meer gegevens zou hebben om tot een concreter aanbod tot schadeloosstelling te komen, maar reclamant heeft deze nooit overgelegd. Gelet op die omstandigheden is de gemeente van oordeel dat zij een redelijke poging heeft gedaan om het persoonlijk recht op de onroerende zaak te laten vervallen (vgl. Rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 20-05-2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2931). Benadrukt wordt dat de hoogte van de schadeloosstelling niet ter discussie staat in deze procedure, maar aan de orde komt in de gerechtelijke procedure over de schadeloosstelling bij de civiele rechter.	
2	Reclamant stelt (punt 1 van de zienswijze) dat de gemeentezijn rechten onjuist kwalificeert. Hij stelt dat hij niet alleen pachter en gebruiker is van E661, maar tevens	De gemeente beschikt over een vonnis van de pachtkamer van de rechtbank Arnhem, locatie Nijmegen van 12 oktober 2009, waarin door de pachtkamer is vastgelegd dat er een pachtovereenkomst bestaat tussen reclamant en de grondeigenaar van perceel E661 voor dat perceel. Verder gebruikt reclamant zonder recht of titel een aantal percelen grond van de gemeente, te weten de percelen, kadastraal	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigeningsbeschikking

	van E712, E736, E737, E780, E781 en E782.	bekend als gemeente Druten, sectie E, 780, 781 en 782. Reclamant stelt pachter te zijn van deze gronden, maar de gemeente is niet bekend met een pachtovereenkomst en over dit geschil loopt een civiele procedure tussen reclamant en de gemeente. Voor zover de gemeente kan overzien gebruikt reclamant ook van een andere grondeigenaar in het onteigeningsplan – zonder de gemeente bekend recht – een aantal percelen grond kadastraal bekend gemeente Druten, sectie E, nummers 712, 736 en 737. De gemeente heeft de grondeigenaren gevraagd om aan te geven of er sprake is van (andere) derden die niet in de openbare registers van het kadaster zijn vermeld, doch wel belang hebben bij- of rechten kunnen doen gelden op voor omschreven onroerende zaken. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeente geen nadere stukken ontvangen en ook reclamant zelf heeft geen stukken overlegd waar een pacht- dan wel gebruiksrecht uit blijkt. De gemeente is van mening de rechten van reclamant op de gronden op een juridisch juiste wijze te hebben geïnterpreteerd.	
3	Reclamant stelt (punt 2 van de zienswijze) dat in december 2025 de wethouder aan reclamant meedeelt dat hij niets kon betekenen voor wat betreft het onderhandelen over het beëindigen van de pacht. De wethouder stelde dat het college medewerking aan verplaatsing naar perceel E248 weigerde en dat verkoop van perceel E137 was ingetrokken. De wethouder gaf daarnaast aan via gemeentelijke advocaten te willen afdwingen dat reclamant de op gemeentegrond staande, door hem aangeplante en	Het logboek registreert, gedocumenteerd, meerdere minnelijke redelijke pogingen om overeenstemming te bereiken over het vervallen van persoonlijke rechten op de onroerende zaak. Reclamant geeft aan dat hij zijn bedrijf wil verplaatsen naar het perceel E248. Dit perceel is volgens de openbare registers van het Kadaster geen eigendom van reclamant. Hetzelfde geldt voor het perceel E137, waar gemeente en reclamant eerder over hebben gesproken en waar reclamant – kennelijk aanvullend op de verplaatsing naar E248 – een woning met agrarische loods wil realiseren. Gelet op de eigendomssituatie op deze percelen is het in de eerste plaats aan reclamant zelf om voor eventuele verplaatsing van het bedrijf met de grondeigenaren afspraken te maken en om concrete voorstellen in te dienen voor een eventuele functiewijziging. Aangezien reclamant in de huidige situatie gebruiker zonder recht of titel is van de percelen en opstallen van de gemeente en een andere grondeigenaar in het onteigeningsplan, vindt de gemeente op voorhand niet dat de financiële gevolgen van het eindigen van dat gebruik het gevolg zijn van de verwerving door de gemeente. De gemeente zal dan ook geen biedingen doen waarin schade als	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking

	onderhouden bomen zou moeten terugkopen. Volgens reclamant stelt de wethouder nu dat hij in het gebied van Deest-Zuid niets meer te zoeken heeft.	gevolg van deze verplaatsing is verdisconteerd. Vanzelfsprekend staat het reclamant vrij om concrete voorstellen in te dienen voor functiewijziging van percelen, maar dat zal reclamant dan in overleg met de gerechtigde tot die percelen moeten doen. Met betrekking tot het pachtperceel E661 geldt dat reclamant wel vastgelegde rechten heeft. De gemeente heeft daarvoor in de eerste plaats een vergoeding in geld aangeboden. In gesprekken die reclamant eerder met de gemeente heeft gehad is de mogelijkheid aan de orde gekomen dat reclamant het perceel E137 van de gemeente zou willen pachten. Verkoop van dit perceel is voor de gemeente geen optie. Als alternatief voor een schadevergoeding in geld is de gemeente wel eventueel bereid het perceel E137 per 1 januari 2027 aan reclamant geliberaliseerd te verpachten als bedoeld in artikel 7:397 BW. Tot dat moment zou reclamant het perceel 661 dan voortgezet kunnen gebruiken. Weliswaar heeft reclamant nu een reguliere pachtovereenkomst voor het perceel E661, maar het perceel E137 heeft een aanmerkelijk grotere oppervlakte. Hierin is dan ook het beëindigen van het gebruik zonder recht of titel van de percelen 712, 736, 737, 780, 781 en 782 verdisconteerd. Reclamant heeft dit aanbod niet geaccepteerd. Uit de wetsgeschiedenis bij de Omgevingswet volgt dat de beoogd onteigenaar net zoals onder de onteigeningswet alleen een aanbod in geld hoeft te doen. Er bestaat met andere woorden geen verplichting om compensatiegrond aan te bieden (zie TK 2018-2019, 35133, nr. 3, p. 110). Dit neemt niet weg dat de gemeente in het onderhavige geval ook onderzoek heeft gedaan naar alternatieve oplossingen. Zo is in het minnelijke onderhandelingstraject als alternatief aangeboden om andere grond in (geliberaliseerde) pacht aan reclamant uit te geven. De gemeente zal blijven verkennen en mogelijkheden zoeken om tot minnelijke overeenstemming te komen. De kwestie van de bomen betreft een juridisch eigendoms- en gebruiksvraagstuk waar momenteel een civiele procedure over loopt tussen de gemeente en reclamant (zie ook punt 2).	

4	Reclamant verzet zich (punt 3 van de zienswijze) tegen een aanbod om de reguliere pacht van E661 te beëindigen in ruil voor een geliberaliseerde pacht op perceel E137.	Het staat reclamant vrij een aangeboden schadeloosstelling af te wijzen; dit betekent echter niet dat het aanbod onredelijk of onzorgvuldig is. Uit het overgelegde logboek blijkt dat de gemeente een redelijke poging heeft gedaan om tot een minnelijke overeenstemming te komen over het beëindigen van persoonlijke gebruiksrechten (zie ook Rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 20-05-2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2931). Verder wordt verwezen naar het gestelde in punt 3 dat alleen een aanbod in geld behoeft te worden gedaan en er geen verplichting bestaat om compensatiegrond aan te bieden. Het aanbod van de gemeente voor een geliberaliseerde pacht betreft een alternatieve schadeloosstelling.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking
5	Reclamant stelt (punt 4 van de zienswijze) dat er in de afgelopen jaren slechts één gesprek met wethouder en projectleider heeft plaatsgevonden. Dit gesprek begon met het wegsturen van twee van zijn adviseurs en ging vooral over het verleden. Volgens indiener heeft de wethouder nagelaten om met hem een concreet gesprek te voeren over de bedrijfsverplaatsing.	Zoals uit de logboeken genoegzaam blijkt, heeft de gemeente voldoende redelijke pogingen gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaak of over het vervallen van zakelijke of persoonlijke rechten op de onroerende zaak als bedoeld in artikel 11.7 Ow. De gemeente heeft reëel en serieus minnelijk overleg gevoerd, gebaseerd op een onafhankelijke taxatie, waarbij is getracht tot overeenstemming te komen. Verder wordt verwezen naar hetgeen hierover onder punt 1 is geschreven.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking
6	Reclamant merkt op (punt 5 van de zienswijze) dat er ook gesproken is over de spanningen binnen de familie van reclamant, ontstaan door het tegen elkaar uitspelen van familieleden in plaats van een gezamenlijke oplossing te vinden.	De stelling dat de gemeente spanningen binnen de familie van reclamant zou hebben veroorzaakt of partijen tegen elkaar zou hebben uitgespeeld, is niet wat de gemeente beoogd heeft en wordt niet onderschreven door de gemeente. De gemeente voert minnelijk overleg met individuele rechthebbenden inzake de specifieke rechten die zij kunnen doen gelden op de onroerende zaken.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking
7	Reclamant stelt (punt 6 van de zienswijze) dat de gemeente nooit met hem heeft gesproken	De stelling dat sprake zou zijn van ongelijkheid wordt niet onderschreven door de gemeente. Niet gesteld kan worden dat sprake is van een gelijke (feitelijke, juridische en planologische)	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking

	over een vergelijkbare oplossing als die volgens hem aan een andere initiatiefnemer is geboden (vergunning voor 12 bouwkavels) en dat hierdoor sprake is van ongelijkheid.	situatie, het betrof een andere onroerende zaak, die niet betrokken was in een onteigeningsplan, onder een ander planologisch regime en met een andere eigendoms- en gebruikssituatie.	
8	Reclamant stelt (punt 7 van de zienswijze) dat een andere belanghebbende wel mogelijkheden en oplossingen heeft ontvangen voor een bouwkavel op perceel E248, terwijl zijn eigen vragen hierover door de gemeente onbeantwoord zijn gebleven of negatief zijn beantwoord. Volgens reclamant leidt dit tot ongelijkheid in zijn nadeel.	De gemeente verwijst naar hetgeen hieromtrent is gesteld in het logboek. Reclamant heeft een principeverzoek ingediend voor het verplaatsen van een boomkwekerij/zagerij met bedrijfswoning naar het bij een derde in eigendom zijnde perceel grond E248. De gemeente heeft een eerste globale reactie op het principeverzoek gegeven. Het plan zoals het is ingediend, lijkt de gemeente niet haalbaar. Er zal negatief worden geadviseerd over het vestigen van een solitair niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Een niet agrarisch bedrijf, dient te worden gevestigd op een bestaand industrieterrein. Het zou mogelijk anders zijn, als alleen de boomkwekerij naar deze locatie wordt verhuisd. Dat lijkt de gemeente eerder haalbaar. Al zal ook dat dan nog verder moeten worden beoordeeld. De gemeente heeft reclamant gevraagd of hij zijn plan kosteloos wenst in te trekken, dan wel of een aangepast plan in behandeling moet worden genomen. Er is geen sprake van ongelijkheid, een principeverzoek wordt op zijn eigen merites beoordeeld.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking
9	Reclamant stelt (punt 8 van de zienswijze) dat de gemeente geen oplossing heeft als het gaat om hem als reclamant en een niet-belanghebbende bewoner.	Zoals uiteen is gezet onder punt 1 en punt 3 van deze zienswijzennota registreert het logboek, gedocumenteerd, meerdere minnelijke redelijke pogingen om overeenstemming te bereiken met zowel grondeigenaar als ook reclamant over het vervallen van persoonlijke rechten op de onroerende zaak. Op de positie van de bewoner wordt hierna onder punt 13 teruggekomen. Uitgangspunt is dat gebruikers zonder recht of titel geen recht hebben op schadeloosstelling.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking
10	Reclamant stelt (punt 9 van de zienswijze) dat de projectleider hem heeft uitgenodigd voor een gesprek over perceel E 661, maar dat op zijn reactie vervolgens niet meer is gereageerd. Volgens indiener reageert de	De gemeente herkent zich niet in de stelling van reclamant dat er niet gereageerd wordt op e-mails of geen direct contact mogelijk is. Van onwil tot communicatie is geen sprake. Wel heeft de gemeente ervoor gekozen om vanaf begin 2025 twee externe (gespecialiseerde) rentmeesters in te schakelen voor de benodigde minnelijke verwerving van de gronden. In de brief van 8 september 2025 hebben de rentmeesters namens de gemeente aangegeven graag in overleg te	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking

	projectleider zelden op zijn e-mails. Tevens voert hij aan dat de gemeente Antea heeft ingeschakeld omdat de wethouder en de projectleider geen direct contact met hem zouden willen.	treden met reclamant om de geboden schadeloosstelling nader toe te lichten. In diverse mail correspondentie tussen oktober 2025 en december 2025 tussen reclamant en de door gemeente ingeschakelde externe rentmeester worden vragen van reclamant beantwoord, onder meer over de positie van de externe rentmeesters en worden data uitgewisseld voor overleg. Reclamant gaat niet in op de datavoorstellen en op 12 december 2025 geeft reclamant aan zonder keiharde toezeggingen geen overleg te willen hebben. Per aangetekende brief van 12 december 2025 herhaalt de gemeente het eerdere gedane aanbod tot schadeloosstelling en biedt zij nog een alternatief voor een schadeloosstelling in geld aan. Per e-mail van 14 januari 2026 aan de projectleider geeft reclamant aan de onteigeningsstukken fysiek te willen inzien op het gemeentehuis en alsnog een uitnodiging te willen ontvangen voor een gesprek over de pacht van perceel E661 naar aanleiding van de brief van de gemeente van 12 december 2025. Op 19 januari nodigt de projectleider reclamant uit om de onteigeningsstukken op 20 januari 2026 te komen inzien. Voor een toelichting op de schadeloosstelling adviseert de projectleider reclamant een aparte afspraak te maken met de door de gemeente inschakelde externe rentmeesters. Per e-mail van 21 januari 2026 schrijft reclamant aan de externe rentmeester te moeten wennen aan de veranderde houding (in positieve zin) van de gemeente, maar de komende weken in het buitenland te zijn en eerst een aantal andere ontwikkelingen af te willen afwachten alvorens een gesprek aan te gaan. Kortom, naar de mening van de gemeente is er sprake van constante adequate correspondentie, zowel rechtstreeks met de gemeente als ook met de door haar ingeschakelde externe rentmeesters, welke inzet van rentmeesters duidelijk is toegelicht aan reclamant.	
11	Reclamant stelt (punt 10 van de zienswijze) dat alleen Bureau Antea heeft gereageerd en dat het uiteindelijke voorstel neerkwam op om niet inleveren van perceel E661 in ruil voor een eenjarig liberaal pachtcontract	Een onteigeningsbeschikking kan op grond van artikel 11.5, onder b, van de Ow alleen worden gegeven wanneer de onteigening noodzakelijk is. In artikel 11.7 van de Ow wordt nader uitgewerkt in welke gevallen geen sprake is van de voor onteigening vereiste noodzaak. Dat is in ieder geval wanneer de onteigenaar geen redelijke poging heeft ondernomen om de onroerende zaak in minnelijkheid te verwerven dan wel om overeenstemming te bereiken over het vervallen	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking

	voor perceel E137. Volgens reclamant is dit geen fair aanbod, omdat hij daarmee zijn huidige zekerheid zou verliezen. Daarnaast geeft hij aan dat er niet is ingegaan op de pachtsituatie van de overige percelen, inclusief de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen.	van zakelijke of persoonlijke rechten op die onroerende zaak. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen. Wat onder een redelijke poging moet worden verstaan, hangt volgens de memorie van toelichting onder andere af van de omstandigheden van het geval. Afhankelijk van de situatie kunnen de onderhandelingen ook betrekking hebben op het toestaan van voortgezet gebruik of de vestiging van een gebruiksrecht (vgl. Rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 20-05-2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2931). Ingevolge artikel 15.28 van de Omgevingswet vindt onteigening plaats op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende rechtstreeks en noodzakelijk door het verlies van zijn onroerende zaak lijdt. Er bestaat met andere woorden geen verplichting om te praten over andere alternatieve oplossingen. Het aanbod van een geliberaliseerd pachtovereenkomst voor perceel E137 betreft een vrijwillige en uit coulance gedane oplossing binnen het minnelijk overleg. Een geliberaliseerde pachtovereenkomst is een juridisch toegestane en flexibele contractvorm die uitsluitend tot stand komt wanneer beide partijen daarmee instemmen. Reclamant is dan ook op geen enkele wijze verplicht dit aanbod te accepteren. Het feit dat reclamant het voorstel niet aanvaardt, betekent niet dat de gemeente geen redelijke poging heeft ondernomen om tot een minnelijke oplossing te komen. Het alternatieve aanbod vormt een inhoudelijk reële en serieuze optie binnen de kaders van het minnelijk overleg. Dat het niet aansluit bij de wensen van reclamant, maakt het voorstel niet onredelijk en vormt geen grond om te concluderen dat de gemeente geen redelijke poging tot minnelijk overleg heeft gedaan. Voor zover reclamant bedoelt te zeggen dat de gemeente haar aanbod tot schadeloosstelling onvoldoende specifiek heeft gemaakt, wijst de gemeente erop dat zij haar aanbod redelijkerwijs niet specifieker heeft kunnen laten berekenen. Reclamant is meerdere keren gevraagd om de bewijzen en/of informatie omtrent pachterinvesteringen, bedrijfsvoering en jaarrekeningen te overleggen, zodat de gemeente meer gegevens zou hebben om tot een concreter aanbod tot schadeloosstelling te komen, maar	

		reclamant heeft deze nooit overgelegd. Gelet op die omstandigheden is de gemeente van oordeel dat zij een redelijke poging heeft gedaan om het persoonlijk recht op de onroerende zaak te laten vervallen (vgl. Rechtbank Zeeland-West-Brabant d.d. 20-05-2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:2931). Voor wat betreft de verwijzing van reclamant naar de (vermeende) gebruikssituatie ten aanzien van de bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen wordt verwezen naar de overwegingen onder punt 2.	
12	Reclamant herhaalt in punt 11 en verder van de zienswijze een aantal zaken over spanningen binnen de familie, verplaatsing naar de percelen E137 en E248 en gesprekken die de gemeente zou hebben gevoerd met (vertegenwoordigers van) andere rechthebbenden in het onteigeningsplan. Tot slot wordt gewag gemaakt van een bewoner van de bedrijfswoning die ook bezwaren zou hebben.	De Gemeente verwijst naar het voorgaande. Op de bezwaren van de bewoner van de woning wordt bij punt 13 ingegaan.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking
13	Reclamant stelt dat er nog een andere bewoner is in de bedrijfswoning met wie niet is gesproken. .	De gemeente heeft minnelijk overleg gevoerd met degenen die op grond van de wet recht hebben op schadeloosstelling. Een gebruiker/ bewoner zonder recht of titel heeft op grond van artikel 15.27 geen aanspraak op schadeloosstelling. De gemeente was dan ook niet verplicht in minnelijk overleg te treden met deze bewoner. De eigenaar heeft in de gesprekken die met hem zijn gevoerd ook geen aandacht gevraagd voor deze bewoner. De betreffende bewoner wordt door de gemeente over de onteigening en de gevolgen daarvan afzonderlijk geïnformeerd.	Zienswijze leidt niet tot aanpassing van de onteigenings-beschikking

5. *Conclusie: gevolgen zienswijzen voor de onteigeningsbeschikking*
De conclusie van reclamant dat geen grondslag voor onteigening bestaat, volgt de gemeente niet. Het onteigeningsplan Deest zuid dient een duidelijk publiek belang en is planologisch verankerd in een onherroepelijk bestemmingsplan. Voor de realisatie van circa 355 woningen is volledige eigendom van de benodigde gronden noodzakelijk en urgent, gelet op de geplande start van de uitvoering in 2026–2027.

De gemeente heeft aantoonbaar en gedurende langere tijd meermaals minnelijk overleg gevoerd met reclamant, zowel bestuurlijk, ambtelijk als via de door de gemeente ingeschakelde rentmeesters/adviseurs. Hierbij zijn meerdere contactmomenten geweest en is ingegaan op vragen en voorstellen van reclamant. De gemeente heeft een concreet aanbod tot schadeloosstelling in geld gedaan, op basis van taxatie door een onafhankelijk taxateur, voor beëindiging van de pacht. De gemeente heeft een aanvullende vergoeding aangeboden voor het verlenen van medewerking aan het vrij opleveren van gronden die zonder recht of titel in gebruik zijn van derden. Tot slot is bij wijze van een alternatief voor een schadeloosstelling in geld vervangende grond in geliberaliseerde pacht aangeboden. Dat geen overeenstemming is bereikt, betekent niet dat de gemeente haar verplichting tot het doen van een serieuze, redelijke poging heeft verzaakt.

Aan alle wettelijke voorwaarden — publiek belang, planologisch kader, noodzaak, urgentie, minnelijk overleg en zorgvuldige voorbereiding — is voldaan. De conclusie van reclamant dat onteigening niet mogelijk zou zijn, houdt daarom naar de mening van de gemeente geen stand.

Gezien de inhoud van de genoemde zienswijzen en de reactie van het bevoegd gezag hierop is er geen aanleiding de ontwerponteigeningsbeschikking aan te passen.