Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/22/088766

Beslisnota voor het College van B&W

Onderwerp: Vaststelling Onteigeningsbeschikking Deest-Zuid

Collegedatum: 3 maart 2026

Voorgesteld besluit
Het college van B&W besluit om de gemeenteraad het volgende voor te stellen:

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 de 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 (bijlage 8). De zienswijzen hebben 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 vaststellen van het bestemmingsplan, het vestigen van het voorkeursrecht, het gevoerde minnelijk overleg en het ter inzage leggen van de ontwerp-onteigeningbeschikking. 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)**
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 conform bijgevoegde beslisnota.

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 de 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
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 en 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. Voor nadere inhoudelijke onderbouwing van het onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie wordt verwezen naar de argumenten in de beslisnota voor de gemeenteraad, die als bijlage bij onderhavige beslisnota is bijgevoegd.

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 (bijlage 8). De zienswijze heeft geen aanleiding gevormd voor het aanpassen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking

Het is raadzaam om de procedure nu voort te zetten in verband met de lange doorlooptijd. De volledige onteigeningsprocedure kan circa twee jaren duren.

Tegenargumenten en risico's
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.
Voor nadere inhoudelijke tegenargumenten wordt verwezen naar de argumenten in de beslisnota voor de gemeenteraad.

Financiële gevolgen
Aan het collegebesluit de gemeenteraad voor te stellen de onteigeningsbeschikking ongewijzigd vast te stellen zijn geen kosten verbonden.

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.

Uitvoering of Vervolgstappen
Na het besluit tot het vaststellen van de onteigeningsbeschikking door de gemeenteraad (12 maart 2026) dienen nog de nodige (wettelijke) stappen te worden gezet. Het besluit van de raad voorziet erin dat het college van burgemeester en wethouders deze stappen kan zetten. Deze stappen bestaand onder meer uit:

- het indienen van een verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;
- het beëindigen van de bekrachtigingsprocedure als de grondslag of noodzaak komt te vervallen;
- het indienen van een verzoek aan de rechtbank tot het vaststellen van de schadeloosstellingen;
- het indienen van een verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte over te gaan.

De te doorlopen procedure ziet er de komende periode als volgt uit:

- Het college verzoekt de gemeenteraad de behandeling van de zienswijzen en de vaststelling van de onteigeningsbeschikking ter behandeling te agenderen voor een raadsvergadering op 12 maart 2026;
- Na besluitvorming gemeenteraad zal de onteigeningsbeschikking naar de rechtbank worden gestuurd met het verzoek om die te bekrachtigen. Gelijktijdig wordt de onteigeningsbeschikking zes weken ter inzage gelegd waartegen bedenkingen mogelijk zijn bij dezelfde rechtbank.

Geheimhouding:
n.v.t

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 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 exploitatieplan)
7. Projectietekening
8. Zienswijzennota
9. Logboeken (vertrouwelijk)