

ZAKELIJKE BESCHRIJVING
BEHOREND BIJ DE ONTEIGENINGSBESCHIKKING INZAKE Deest Zuid

1. Onteigeningsbelang

1.1 Inleiding

De onteigening is nodig voor het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige woonwijk met 355 woningen in het zuidelijk deel van Deest, ter versterking van de leefbaarheid en woningvoorraad in de gemeente Druten. Deze ontwikkeling en de uitwerking daarvan zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Deest-Zuid 2023, welk plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 september 2024 en onherroepelijk is geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 27 augustus 2025. Het bestemmingsplan Deest-Zuid 2023 maakt thans deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Druten.

De realisatie van deze woonwijk dient een zwaarwegend publiek belang, namelijk het voorzien in de lokale woningbehoefte, het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt en het versterken van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in de kern Deest. De gemeenteraad heeft dit belang expliciet onderkend bij de vaststelling van het bestemmingsplan, waarin de woningbouwontwikkeling planologisch is verankerd.

1.2 Planning en 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 kunnen beginnen in 2026 en eerste uitvoering is voorzien vanaf 2027. Vertraging leidt tot risico's voor de realisatie van beleidsdoelen, financiering en exploitatie. 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. In 2026 start de bouwvoorbereiding, zoals het bouwrijp maken van de gronden. De bouw van de woningen in het kader van de uitvoering van de eerste uitvoeringsfase start dan in 2027. Uitstel van de verwerving van de benodigde gronden zou leiden tot vertraging van de planuitvoering, met als gevolg het niet tijdig kunnen voorzien in de woningbehoefte. Dit leidt tot maatschappelijke schade, waaronder het voortduren van wachttijden voor woningzoekenden, belemmering van doorstroming op de woningmarkt en stagnatie van investeringen in de fysieke leefomgeving. De gemeente Druten heeft in haar beleidsdoelstellingen vastgelegd dat tot en met 2030 een substantieel aantal nieuwe woningen gerealiseerd moet worden, zoals opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie en de regionale Woondeal. De locatie Deest-Zuid is daarin als prioritaire uitbreidingslocatie en versnellingslocatie woningbouw aangewezen.

Deze motivering sluit aan bij de vereisten uit de Memorie van Toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom, waarin is bepaald dat de urgentie van een onteigening onder meer kan blijken uit beleidsmatige onderbouwing en concrete planningsdoelstellingen.

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.

1.3 Noodzaak tot onteigening

De gronden zijn noodzakelijk om het project Deest-Zuid te verwezenlijken. Het is van belang voor de gemeente om deze gronden in eigendom te verkrijgen om zodoende de regie te behouden over het project Deest-Zuid.

Minnelijke verwerving

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 genooddaakt om tot onteigening over te gaan. Het overleg wordt gedurende de onteigeningsprocedure voortgezet, teneinde alsnog langs minnelijke weg de gronden te verkrijgen.

Voor een aantal percelen (grondplannummers 5, 6 en 7) geldt dat die al eigendom zijn van de gemeente. Deze percelen zijn echter – zonder aan de gemeente bekende titel – in gebruik bij een derde, die ook de pachter is van grondplannummer 4. De gemeente is een civiele procedure gestart om het gebruik van haar gronden zonder recht of titel te beëindigen, maar dat biedt onvoldoende zekerheid dat de betreffende gronden tijdig vrij van rechten en lasten kunnen gebruikt voor de uitvoering van het project. De gemeente heeft met de betreffende gebruiker overleg gevoerd, maar dat heeft niet tot overeenstemming over beëindiging van het gebruik geleid.

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.

Overige rechthebbenden

Door de gemeente Druten is ook met de tot de grondplannummers 5 en 6 betrokken beperkt gerechtigden contact gelegd. 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.

Hiermee is 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](#)).

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. Dit omdat de aandelen in de vennootschappen die eigenaar zijn van de grond zouden worden overgedragen aan deze derde. Ondanks verzoeken daartoe is geen inzage gegeven in de afspraken die tussen de huidige grondeigenaar en de betreffende derde zijn gemaakt. 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.

2. Planologische grondslag

2.1 Bestemmingsplan Deest-Zuid 2023

De grondslag van het te realiseren werk is het bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' (IMRO-idn: NL.IMRO.0225.BPdeeDeestZuid2023-2303). Het bestemmingsplan biedt door het vastleggen van de enkelbestemmingen, functieaanduiding en bouwvlakken inclusief maatvoering zekerheid om de beoogde structuur tot uitvoer te brengen. Op 12 september 2024 heeft de raad van de gemeente Druten het bestemmingsplan en het exploitatieplan vastgesteld, zie hiervoor de publicatie in het Gemeenteblad d.d. 25 september 2024, Gemeenteblad Gemeenteblad 2024, 402270. Tegen dit bestemmingsplan is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 27 augustus 2025 is het beroep ongegrond verklaard. Het bestemmingsplan is na de uitspraak van de RVS ([ECLI:NL:RVS:2025:4109](#)) onherroepelijk geworden en maakt thans deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Gemeente Druten.

Het algemeen belang bij de uitvoering van het project is naast het bestemmingsplan beleidsmatig onderbouwd in gemeentelijke en regionale woningbouwprogramma's, waarin de gemeente Druten zich heeft gecommitteerd aan de realisatie van een substantieel aantal woningen vóór 2030. De ontwikkeling van Deest-Zuid vormt een essentieel onderdeel van deze doelstelling. Voor het behalen van deze doelstelling heeft de gemeente, voorafgaand aan het bestemmingsplan Deest-Zuid 2023, in december 2020, de Integrale aanpak Deest 'Samen aan de slag in Deest' vastgesteld. Hierin werkt de gemeente samen met inwoners en partners aan een aantrekkelijke duurzame woon- en leefomgeving in Deest. In de integrale aanpak Deest heeft de gemeente aangegeven dat de woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid één van de manieren is waarop de gemeente Deest toekomstbestendig willen maken. Vervolgens heeft de gemeente op 27 januari 2022 de gebieds- en ontwikkelvisie vastgesteld, gevolgd door het Masterplan. Op 16 november 2023 heeft de gemeenteraad het Masterplan samen met de Grondexploitatie Deest-Zuid unaniem vastgesteld. Het uiteindelijke doel van het Masterplan is om een aantrekkelijk woongebied te ontwerpen voor 355 woningen dat past bij en aansluit op de omgeving. Een nieuwe woonwijk die ruimte biedt voor doorstroming en groei, waar de toekomstige bewoners prettig wonen. Al het voorgaande heeft uiteindelijk geleid tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Functies

Aan de ter onteigening aangewezen percelen zijn in het bestemmingsplan Deest-Zuid 2023 de volgende bestemmingen (functies) toebedeeld:

Grondplannummer	Perceel	Functies
1.	Druten E 737	Op dit perceel gelden de enkelbestemmingen Groen, Woongebied, Water en dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Binnen het perceel gelden de functieaanduiding Waterberging en gebiedsaanduiding Geluidszone.
2.	Druten E 736	Op dit perceel gelden de enkelbestemmingen Groen, Woongebied, Water, Verkeer en dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Cultuurhistorisch waardevol gebied. Binnen het perceel geldt de gebiedsaanduiding Geluidszone.
3.	Druten E 712	Op dit perceel gelden de enkelbestemmingen Groen, Woongebied, Water, Verkeer en dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2 en Waarde-Cultuurhistorisch waardevol gebied. Binnen het perceel geldt de gebiedsaanduiding Geluidszone
4.	Druten E 661	Op dit perceel gelden de enkelbestemmingen Groen en Verkeer en dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie 2
5.	Druten E 781	Op dit perceel gelden de enkelbestemmingen Groen, Woongebied, Verkeer en dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Binnen het perceel geldt de functieaanduiding Waterberging
6.	Druten E 782	Op dit perceel gelden de enkelbestemmingen Groen, Woongebied, Verkeer en dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Binnen het perceel geldt de functieaanduiding Waterberging
7.	Druten E 780	Op dit perceel gelden de enkelbestemmingen Groen en Verkeer en dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2.

Artikel 11.6 sub a van de Omgevingswet bepaalt dat van een onteigeningsbelang sprake is als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer, mogelijk is gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan. Op grond van artikel 4.4a van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet geldt de eis dat de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer moet zijn uitgesloten niet wanneer onteigening plaatsvindt vanwege een bestemmingsplan dat geldt als deel van het omgevingsplan. Overigens wordt er wel aan die voorwaarde voldaan. In het bestemmingsplan is het voorheen bestaande agrarische gebruik namelijk niet langer toegestaan.

2.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Druten. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de Jan van Weliestraat in het noorden, de Vriezeweg in het oosten, de Van Heemstraweg in het zuiden en de Grotestraat aan de westzijde. Het gehele plangebied betreft de kadastrale percelen Gemeente Druten, sectie E, perceelnummers 123, 124, 661, 712, 726, 736, 737, 760, 763, 765, 780, 781 en 782.

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Deest. De directe omgeving van het plangebied is zeer divers. Aan de noordzijde sluit het plangebied aan op de woonbebouwing van de kern Deest. De woningen worden gekenmerkt door twee bouwlagen met kap en zijn voornamelijk in rijen gerealiseerd. Van het noorden naar het zuiden verandert de functie en vormgeving van de aanwezige bebouwing. Aan de noord- en noordoostzijde is voornamelijk woonbebouwing aanwezig, waaronder de nieuwe woningbouw in het gebied met de naam de Gaarden. Aan de westrand van het gebied betreft het met name vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen. Verder naar het zuiden heeft de bebouwing diverse functies en is de bebouwing nog meer verspreid. Er zijn enkele bedrijfslocaties en bedrijven aan huis. Ten zuiden van de Van Heemstraweg zijn met name vrijstaande, grote woningen gesitueerd. Ten zuidoosten van het plangebied hebben de naastgelegen percelen een agrarische functie. De percelen worden vooral gebruikt als gras- en akkerland. Ook staan er (fruit)bomen. Ten zuidwesten van het plangebied zijn enkele bedrijven gevestigd, waaronder een autobedrijf, een houtdraaierij, horeca en detailhandel. Het plangebied wordt globaal begrensd door de Jan van Weliestraat, de Vriezeweg, de Van Heemstraweg en de Grotestraat. De Van Heemstraweg is de voornaamste ontsluitingsweg van de kern Deest en verbindt deze met de kernen Druten en Winssen. Zowel de Grotestraat als de Vriezeweg verbinden de kern Deest met de Van Heemstraweg. Direct ten zuiden van de planlocatie, aan de overzijde van de Van Heemstraweg, is het Uivermeertje gesitueerd. Dit is een voormalige zandwinplas van circa 113 hectare. Er wordt nog steeds zand gewonnen en in het midden zijn drijvende zonnepanelen aangebracht.



3. Toelichting ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke leefomgeving

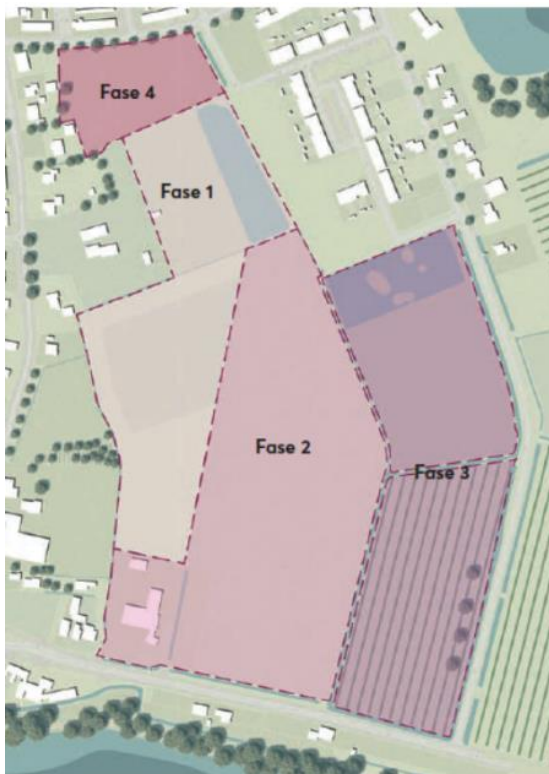
3.1 Bestaande situatie

De planlocatie heeft in de huidige situatie voornamelijk een agrarische functie. De gronden worden gebruikt als akkerland, voor boomteelt en als grasland. Aan de oostzijde van het plangebied is een waterpartij gesitueerd. Deze heeft een functie als retentiegebied voor de riooloverstort. Deze waterpartij sluit aan op twee sloten die het water afvoeren naar het zuiden. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een bedrijf gesitueerd. Op basis van het vigerende bestemmingsplan betreft het een handelsonderneming. De bebouwing op het perceel bestaat uit een (bedrijfs)woning, een bedrijfsgebouw en enkele kleine bouwwerken. In het plangebied is voor het overige geen bebouwing gesitueerd.

3.2 Wijze van planuitvoering

In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door de toelichting en regels van het bestemmingsplan. In het plangebied worden 355 nieuwe woningen gerealiseerd, waaronder sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het plan omvat verder onder meer de aanleg van groen en blauwe structuren, zoals parken, een wadi en het behoud van cultuurhistorische elementen en de aanleg van infrastructuur voor auto-, fiets- en voetverkeer.

Het bouwrijp maken zal gefaseerd plaatsvinden vanaf medio 2026. De eerste fase ligt centraal in het plangebied. De tweede fase grenst hieraan en ligt aan de zuidzijde. De derde fase is gelegen ten oosten van fase 2. Fase 4, de laatste fase, betreft het inrichten van het meest noordelijke perceel met water en groen. Elke fase kan op zich weer worden onderverdeeld in kleinere stukken, zo kan er bijvoorbeeld per bouwblok worden gebouwd. De volgende woningaantallen zijn daarbij voorzien per fase:



Fase 1 110 woningen

Fase 2 163 woningen

Fase 3 82 woningen

4. Tenaamstelling onteigening

De onteigening op grond van hoofdstuk 11 Omgevingswet zal geschieden ten name van de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Druten.