

Openbaar

Zaaknummer: Z/22/088766

Beslisnota voor het College

Onderwerp: Ontwerp onteigeningsbeschikking voor het project Deest-Zuid

Collegedatum: 16 december 2025

Voorgesteld besluit

Het college van B&W besluit:

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.
4. Beslotenheid (niet openbaar) op te heffen op vrijdag 19 december 2025.

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 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.

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)
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.

Gewenst resultaat

Het ter inzage leggen van de ontwerp-onteigeningsbeschikking waarmee de formele onteigeningprocedure wordt opgestart.

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.

Het is raadzaam om de procedure nu te starten in verband met de lange doorlooptijd. Deze procedure kan circa 2 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.

Financiële gevolgen

Aan het collegebesluit tot ter inzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking zijn geen kosten verbonden.

Communicatie

De ontwerp-onteigeningsbeschikking wordt ter inzage gelegd, samen met de bijbehorende stukken:

- Ontwerp-onteigeningsbeschikking
- Concept Beslisnota gemeenteraad
- Lijst van de te onteigenen zaken
- Zakelijke beschrijving
- Grondtekening
- Omgevingsplan (tijdelijke deel: bestemmingsplan Deest-Zuid met bijbehorend exploitatieplan)
- Projectietekening
- Logboeken (vertrouwelijk)

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb wordt van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken op 24 december 2025 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad. Verder wordt de ontwerp-onteigeningsbeschikking overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden.

Vandaar dat de beslotenheid op vrijdag 19 december 2025 eraf wordt gehaald. Daarbij worden belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp-onteigeningsbeschikking naar voren te brengen. Zij worden tevens gewezen op de mogelijkheid om hun logboek en de onderliggende stukken in te zien.

Uitvoering of vervolgstappen

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

- Het college legt de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter inzage en informeert de raad met een concept raadsvoorstel;
- Belanghebbenden kunnen hierover zienswijzen naar voren brengen;
- Het college verzoekt de gemeenteraad de behandeling van de zienswijzen en de vaststelling van de onteigeningsbeschikking ter behandeling te agenderen voor een raadsvergadering in maart 2026;
- Na besluitvorming gemeenteraad zal de onteigeningsbeschikking naar de rechtbank worden gestuurd met het verzoek om die te bekrachtigen. Gelijktijdig wordt de onteigeningsbeschikking ter inzage gelegd waartegen bedenkingen mogelijk zijn bij dezelfde rechtbank.

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. Ontwerp-onteigeningsbeschikking
2. Concept Beslisnota gemeenteraad
3. Lijst van de te onteigenen zaken
4. Zakelijke beschrijving
5. Grondtekening
6. Omgevingsplan (tijdelijke deel: bestemmingsplan Deest-Zuid met bijbehorend exploitatieplan)
7. Projectietekening
8. Logboeken (vertrouwelijk)