

Registratiekenmerk: 2436009 / 2643875

**Onderwerp: Ontheigeningsbeschikking ontheigeningsplan Landbouwontsluitingsweg
Justitieel Complex Vlissingen**

Besluit d.d. 26 juni 2025

De raad besluit:

1. de tegen de ontwerp ontheigeningsbeschikking ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren maar niet tegemoet te komen aan deze zienswijze, zoals onderbouwd in de bij dit besluit behorende 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp ontheigeningsbeschikking Ontheigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen' (documentnummer 2655052).
2. ingevolge het bepaalde in artikel 11.3. en 11.4 van de Omgevingswet, alsmede verder het bepaalde in hoofdstuk 11 van de Omgevingswet, en de onderbouwing in de bij dit besluit behorende 'Zakelijke omschrijving van het ontheigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen (documentnummer 2586933), een ontheigeningsbeschikking (documentnummer 2688739) te nemen, waarin de onroerende zaken, zoals aangegeven op de bij de ontheigeningsbeschikking behorende lijst (documentnummer 2616836), ter ontheigening aan worden gewezen op naam van de gemeente Vlissingen;
3. de rechtbank Zeeland-West-Brabant, 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;
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 ontheigeningsbesluit;
6. het college van burgemeester op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van ontheigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaken te beëindigen;
7. het college van burgemeester en te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de ontheigening 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 ontheigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.
9. Het besluit in te laten gaan per 5 juli 2025

Bijlage(n)

1. Ontheigeningsbeschikking JCV (documentnummer 2688739)
2. 'Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp ontheigeningsbeschikking ontheigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen' (documentnummer 2655052)
3. Zienswijze (documentnummer 2655804)
4. Lijst met de te ontheigenen onroerende zaken (documentnummer 2616836)
5. Zakelijke omschrijving van het ontheigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen (documentnummer 2586933)
6. De grondplanktekening (documentnummer 2655966);
7. De projectie van de grondplanktekening op het Omgevingsplan (documentnummer 2586928);
8. De planning van het Justitieel Complex Vlissingen (documentnummer 2587626);
9. Verbeelding van de landbouwontsluitingsweg (documentnummer 2586907);
10. Doorsnede van de landbouwontsluitingsweg (documentnummer 2586915);
11. Concept-Kennisgeving ontheigeningsbeschikking (documentnummer 2655978).

Auteur:	Registratienummer nota: 2436009 / 2643875
Telefoonnummer:	

Vertrouwelijkheid

Intern

De raad voornoemd,

De griffier

Mr. F. Vermeulen



De voorzitter

drs. A.R.B. van den Tillaar



Samenvatting

De gemeenteraad wordt gevraagd om een onteigeningsbeschikking te nemen voor het Onteigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen. Tegen de ontwerp-onteigeningsbeschikking is een zienswijze ingediend. De gemeenteraad wordt geadviseerd om de zienswijze ontvankelijk te verklaren maar niet tegemoet te komen aan de zienswijze conform de motivering zoals opgenomen in de Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp onteigeningsbeschikking Onteigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen.

Inleiding

In het Bestuursakkoord Compensatiepakket Marinierskazerne zijn de Staat der Nederlanden, de provincie Zeeland, het waterschap Scheldestromen en de gemeente Vlissingen een maatregelenpakket overeengekomen om de provincie Zeeland en de gemeente Vlissingen te compenseren voor het niet verplaatsen van de Marinierskazerne van Doorn naar Vlissingen. Het maatregelenpakket is verwoord in het adviesrapport "Wind in de zeilen, een nieuwe start". In dit adviesrapport is een aantal fiches opgenomen, waar onder Fiche 1B, de "Law Delta".

Onderdeel van dit pakket is de realisatie van een Justitieel Complex Vlissingen (JCV) op de voormalige locatie voor de marinierskazerne. Vanwege de veiligheid dienen er minimaal 2 ontsluitingen te zijn, namelijk een toegangsweg voor bezoekend verkeer en een toegangsweg uitsluitend voor het overige verkeer naar het JCV. De ontwikkeling van het JCV heeft tot gevolg dat de Visodeweg uit de openbaarheid is onttrokken. Deze maatregel brengt met zich dat een aantal landbouwpercelen niet meer bereikbaar is. Hiervoor dient een afzonderlijke ontsluiting voor landbouwvoertuigen van de aangrenzende agrarische percelen te worden gerealiseerd aan de oostzijde van deze percelen (tussen de Deinsvlietweg en de Havenweg). De aanleg van deze landbouwroute is recent gestart. Om veiligheidsredenen mag de landbouwontsluitingsweg niet parallel en direct naast de Visodeweg worden gerealiseerd.

Minnelijk overleg en overwegingen om over te gaan tot onteigening

Niet alle gronden die nodig zijn om de landbouwontsluitingsweg aan te leggen zijn in eigendom bij de gemeente. Met de eigenaren van de aanliggende agrarische percelen is overeenstemming bereikt. Met de eigenaar van het perceel kadastraal bekend Gemeente Vlissingen, Sectie K, nummer 1200 (ged.) heeft de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de aankoop van het benodigde gedeelte van zijn perceel ter grootte van 566m².

De ontwikkeling van het Justitieel Complex Vlissingen is vastgelegd in het op 29 juni 2023 door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan Stadslandgoed Nieuwerwe Vlissingen. De

landbouwontsluitingsweg is in dit bestemmingsplan opgenomen onder de bestemming Verkeer. Op basis van dit bestemmingsplan is in juni 2023 contact gelegd met de eigenaar van het benodigde perceel grond. Omdat het Justitieel Complex Vlissingen een project van het Rijk betreft zijn de eerste gesprekken voor minnelijke verwerving gevoerd door het Rijksvastgoedbedrijf die een bieding heeft gedaan aan de eigenaar voor de aankoop van het perceel. De eigenaar van het perceel heeft dit bod niet aangenomen vanwege het verschil tussen het bod en de door de eigenaar gewenste schadeloosstelling. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft vervolgens de gemeente verzocht om de verwerving over te nemen, aangezien de gemeente de bevoegdheid heeft om uiteindelijk, indien minnelijke verwerving niet lukt, het uiterste middel van onteigening in te zetten.

Vanaf juni 2024 is van gemeentezijde het minnelijk overleg voortgezet met als doel de grond te verwerven en de eigenaar volledig schadeloos te stellen. Vanaf het begin heeft de gemeente de eigenaar geadviseerd een deskundige in te huren die hem kan bijstaan in het verwervingsproces. De verschillende contactmomenten (zowel fysiek, telefonisch als via e-mail) hebben niet geleid tot overeenstemming over de aankoop van het perceel.

De belangrijkste reden dat de gemeente en grondeigenaar niet tot overeenstemming zijn gekomen over de verwerving van de gronden ligt in het feit dat de volledige schadeloosstelling die de gemeente vanuit haar hoedanigheid als overheid kan en mag bieden niet in lijn ligt met de schadeloosstelling die de eigenaar van de gronden wenst te ontvangen. Op grond van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Grondbeleid mogen gronden alleen tegen de maximaal getaxeerde waarde worden verworven. Ongeoorloofde staatssteun dient hiermee te worden voorkomen. De gronden dienen te worden verworven op basis van een volledige schadeloosstelling. Op basis van deze randvoorwaarden heeft de gemeente 2 biedingen gedaan. Tevens hebben we voorgesteld om de gronden die de eigenaar verliest na verwerving te ruilen met andere gronden direct grenzend aan zijn perceel. Deze gronden zouden wederom kunnen worden gebruikt als volkstuin.

Omdat de gronden op korte termijn benodigd zijn voor de realisatie van de landbouwontsluitingsweg, en overeenstemming over de verwerving niet binnen afzienbare tijd wordt voorzien, wordt voorgesteld om deze gronden te onteigenen.

Aansluitend op hetgeen hierboven wordt weergegeven, geven wij mee dat het minnelijk overleg zorgvuldig en op grond van de wettelijke eisen wordt doorlopen. Ondanks dat de standpunten over schadeloosstelling ver uiteen liggen, zal de gemeente, ook na het nemen van de onteigeningsbeschikking, blijven proberen om de gronden minnelijk te verwerven.

Verloop onteigeningsproces

In de Nota Grondbeleid van de gemeente is opgenomen dat het kan voorkomen dat minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt. Indien de gronden toch nodig zijn voor realisatie van een belangrijke ontwikkeling kan de gemeente overgaan tot onteigening: een gedwongen eigendomsoverdracht naar de gemeente. In de Nota Grondbeleid is opgenomen dat, indien we wensen gebruik te maken van het instrument onteigening, vanwege de ingrijpende aard van het instrument, een raadsbesluit nodig is alvorens dit instrument kan worden ingezet. Op 30 januari 2025 heeft de gemeenteraad besloten tot de mogelijke inzet van het instrument onteigening.

In navolging van dit besluit is het onteigeningsproces opgestart. Hiervan is op 5 februari 2025 kennisgeving gedaan via het Gemeenteblad en onze eigen website. Belanghebbenden zijn hiervan in kennis gesteld. De ontwerp-onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ontvangen van de eigenaar van de gronden waarvoor het onteigeningsproces is gestart. In de Nota beoordeling en besluitvorming zienswijze ontwerp onteigeningsbeschikking onteigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen' (documentnummer 2655052) is de zienswijze opgenomen en beoordeeld. De

zienswijze is in de nota van een gemotiveerde reactie voorzien. Op grond van de motivering in de nota wordt geadviseerd om de zienswijze ontvankelijk te verklaren maar niet tegemoet te komen aan de zienswijze. De zienswijze leidt niet tot wijziging van de onteigeningsbeschikking.

Gebleken is dat op de grondplantekening die bij de ontwerp-onteigeningsbeschikking ter visie is gelegd, de kadastrale aanduiding op het te onteigenen perceel niet goed leesbaar was. Dit is ambtshalve aangepast (documentnummer 2655966).

De gemeenteraad wordt gevraagd om een besluit te nemen op de onteigeningsbeschikking en daarmee het college op te dragen alle benodigde stappen te zetten, zoals in het dictum onder punt 3 t/m 8 is aangegeven, die nodig zijn in het onteigeningsproces. Daarbij wordt tevens de mogelijkheid gegeven aan het college om het onteigeningsproces te beëindigen indien de grondslag of noodzaak van de onteigening wegvalt (b.v. indien alsnog overeenstemming wordt bereikt over de aankoop van de grond). Overleg over minnelijke verwerving met de grondeigenaar zal plaats blijven vinden tot de rechtbank zich buigt over het te nemen onteigeningsbesluit.

Wat willen we bereiken?

We willen bereiken dat de landbouwontsluitingsweg, die nodig is als gevolg van de bouw van het Justitieel Complex Vlissingen, kan worden aangelegd. Nu minnelijke verwerving niet mogelijk blijkt, is onteigening het uiterste middel om het eigendom van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Vlissingen, Sectie K, nummer 1200 (ged.), groot 566m² te verkrijgen en zodoende de landbouwontsluitingsweg te realiseren.

Relatie met uitvoering strategische visie Vlissingen 2040 'Blik op de toekomst' en Omgevingsvisie Vlissingen 2040

De onteigening vloeit voort uit de ontwikkeling van het Justitieel Complex Vlissingen die in lijn is met de uitgangspunten van de strategische visie.

Wat gaan we er voor doen?

We vragen de gemeenteraad om een onteigeningsbeschikking te nemen voor het onteigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen. Daarbij is het volgende van belang:

1. Toepassing geven aan hoofdstuk 11 van de Omgevingswet (Onteigening)

Het onteigenen van gronden is de meest vergaande methode en het uiterste middel om gronden, welke benodigd zijn voor een project, te verkrijgen. De procedure is beschreven in de Omgevingswet. Onteigening van onroerende zaken kan alleen plaatsvinden in het algemeen belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving.

2. Wettelijke criteria

In artikel 11.5. van de Omgevingswet is opgenomen dat een onteigeningsbeschikking alleen kan worden gegeven:

- In het belang van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving;
- Als onteigening noodzakelijk is;
- Als onteigening urgent is.

In de zakelijke omschrijving (documentnummer 2586933) worden deze criteria nader onderbouwd ter motivering waarom het instrument onteigening in dit specifieke geval legitiem is. De zakelijke omschrijving maakt integraal deel uit van dit besluit.

3. Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig de artikelen 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), 16.33b. van de Omgevingswet en artikel 3:11, eerste lid Awb zijn de ontwerp onteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken voor een periode van 6 weken, van 5 februari 2025 tot en met 19 maart 2025 in de gemeente Vlissingen ter inzage gelegd. De stukken zijn binnen bovengenoemde periode tevens digitaal beschikbaar gesteld via het Gemeenteblad en op de website: www.vlissingen.nl/officielebekendmakingen.

De volgende stukken hebben in de hierboven genoemde periode ter inzage gelegen:

- De ontwerp onteigeningsbeschikking Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen;
- De lijst met de te onteigenen onroerende zaken;
- De grondplanktekening;
- De projectie van de grondplanktekening op het Omgevingsplan;
- De zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan Landbouwontsluitingsweg Justitieel Complex Vlissingen;
- De planning van het Justitieel Complex Vlissingen;
- Verbeelding van de landbouwontsluitingsweg;
- Doorsnede van de landbouwontsluitingsweg;
- Kennisgeving ontwerp onteigeningsbeschikking.

Van de terinzagelegging van de ontwerp onteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken is op 5 februari 2025 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad. Verder is de ontwerp onteigeningsbeschikking (met bijbehorende stukken) overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan de belanghebbenden. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp onteigeningsbeschikking naar voren te brengen.

Indien de gemeenteraad besluit tot de onteigeningsbeschikking moet de onteigeningsbeschikking door de bestuursrechter worden bekrachtigd. Hiertoe dient een verzoek te worden ingediend binnen 6 weken vanaf de dag dat de beschikking ter inzage is gelegd en daarvan kennis is gegeven. Belanghebbenden kunnen bij de rechter bedenkingen inbrengen tegen de onteigeningsbeschikking. Hierop dient door de gemeente te worden gereageerd.

De gemeente moet kennisgeven van de uitspraak van de rechtbank aan de belanghebbenden door toezending van de uitspraak en moet deze ter inzage leggen.

Belanghebbenden maar ook de gemeenteraad kunnen hoger beroep instellen tegen de uitspraak van de rechtbank bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Nadat de onteigeningsbeschikking is bekendgemaakt, moet de gemeenteraad de rechtbank verzoeken om de schadeloosstelling vast te stellen. De rechtbank zal deskundigen benoemen die een deskundigenbericht uitbrengen met een begroting van de schadeloosstelling. In het kader van dat bericht wordt een onderzoek ter plaatse gehouden. De rechtbank bepaalt een voorlopige schadeloosstelling middels een tussenbeschikking. Daarna wordt over de hoogte van de schadeloosstelling een eindbeschikking gegeven, waartegen beroep in cassatie open staat.

Wat zijn de kanttekeningen en risico's?

Uit de planning blijkt dat de bouw van het Justitieel Complex Vlissingen circa eind 2029 gereed moet zijn en dat de bouw een aanvang moet nemen medio oktober 2026. Voorafgaande aan de bouw dient de benodigde infrastructuur te worden gerealiseerd in eerste instantie als bouwwegen en nadien als definitieve wegen. Uit de planning volgt dat de eerste werkzaamheden aan de landbouwontsluitingsweg een aanvang zou moeten nemen in januari 2025. Vanwege het niet lukken van de minnelijke verwerving kan deze datum niet meer worden gehaald.

Bij het niet verkrijgen van de gronden zal de landbouwontsluitingsweg niet kunnen worden aangelegd, zoals juridisch-planologisch reeds is vastgelegd in het bestemmingsplan Stadslandgoed Vlissingen, en daarmee dit gedeelte van het plan van het JCV niet kunnen worden uitgevoerd.

Wat mag het kosten?

De gronden dienen te worden verworven op basis van een volledige schadeloosstelling. De kosten voor de onteigening worden gedragen door het rijk, conform de afspraken in de anterieure overeenkomst over de ontwikkeling van het Justitieel Complex Vlissingen, die gesloten is op d.d. 28 februari 2023.

Wat is de dekking?

Niet van toepassing. De kosten voor de onteigening worden gedragen door het rijk.

Wat en hoe gaan we communiceren? Is publicatie in het gemeenteblad en/of opname in de decentrale regelingenbank vereist?

De onteigeningsbeschikking moet bekend worden gemaakt door toezending daarvan aan de belanghebbenden alsmede aan degene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerp. Van het besluit tot het afgeven van de onteigeningsbeschikking dient kennis te worden gegeven in het Gemeenteblad en deze dient vervolgens met bijbehorende stukken ter inzage te worden gelegd.

De portefeuillehouder licht dit besluit licht tijdens de wekelijkse persbijeenkomst van het college.