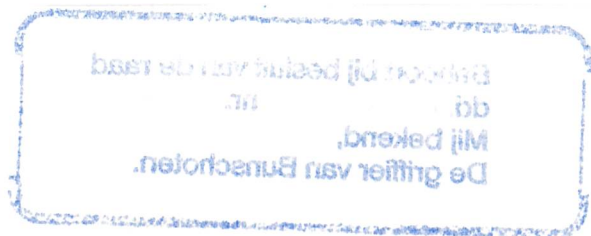


Behoort bij besluit van de raad
dd. 12-02-26 nr. 1224237
Mij bekend,
De griffier van Bunschoten.



Nota van beantwoording zienswijzen behorend bij de onteigeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronkels- Zuid.

12 februari 2026



Nota van beantwoording zienswijzen

Op de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking is de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid bij de raad zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-onteigeningsbeschikking.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is door vier partijen gebruik gemaakt. In deze nota van beantwoording zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen zakelijk samengevat en voorzien van een reactie.

De nota van beantwoording zienswijzen zijn geanonimiseerd.

Indiener 1

Nota beantwoording zienswijzen 5.1.2e

Nota beantwoording zienswijzen behorend bij de onteigeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid.

1. Inleiding en procedure

De gemeente Bunschoten wil in het gebied De Kronkels-Zuid een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen realiseren. Hiervoor dient de gemeente Bunschoten de eigendom, vrij van alle lasten en rechten te verwerven van (een deel van) de onroerende zaken in het plangebied van bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid (hierna tezamen ook aangeduid als bestemmingsplan De Kronkels-Zuid). Van een aantal onroerende zaken heeft de gemeente reeds de eigendom verworven. Met de eigenaren van de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst is tot op heden geen overeenstemming bereikt of, in sommige gevallen is wel overeenstemming bereikt maar is deze grond nog niet vrij van alle gebruik geleverd. De gemeente betreft die benodigde onroerende zaken daarom in een onteigeningsprocedure.

Op de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid bij de raad zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-onteygeningsbeschikking.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. In deze nota beantwoording zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen zakelijk samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van de (ontwerp-) onteigeningsbeschikking.

2. Zienswijze 5.1.2e

Bij brief van 2 december 2025 heeft 5.1.2e werkzaam bij Craeft namens zijn cliënt 5.1.2e (hierna ook: 5.1.2e/Indiener) een zienswijze over de ontwerp-onteygeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid ingediend.

2.1 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 3 december 2025 om 24:00 uur. De zienswijze is (op basis van artikel 3:16 Awb en artikel 6:9 Awb) tijdig ingediend door advocaat 5.1.2e 5.1.2e.

5.1.2e is, zo blijkt ook uit de kadastrale eigendomsinformatie, volledig eigenaar van de in de ontwerp-onteygeningsbeschikking opgenomen onroerende zaak. Op basis van artikel 1:2, eerste lid Awb en artikel 16.97 van de Omgevingswet wordt Indiener daarmee aangemerkt als belanghebbende.

De zienswijze is gelet op het bovenstaande ontvankelijk.

2.2 Samenvatting zienswijze

Indiener voert – zakelijk samengevat – het volgende aan:

De ingediende zienswijze hebben wij in deze paragraaf in categorieën onderverdeeld en deze zullen onder 2.3 per categorie worden behandeld.

2.2.1. Ontbreken noodzaak/onzorgvuldige voorbereiding en motivering

Indiener is van oordeel dat geen sprake is van een noodzaak tot onteigening. Indiener stelt op hoofdlijnen dat:

Exploitatieplan/hoogte schadeloosstelling

- a. Er is geen serieuze onderhandeling gevoerd, met verwijzing naar inbrengwaarde op basis van het exploitatieplan.
- b. De geboden schadeloosstelling is te beperkt verhoogd gedurende het tijdsverloop.
- c. Indiener herkent zich niet in de toepassing van complexwaardering en beroept zich op zelfstandige realisatiemogelijkheid.
- d. Deskundigenkosten zijn geen onderdeel geweest van minnelijke onderhandelingen.

Noodzaak/wijze van planuitvoering

- e. De wijze van planuitvoering maakt verwerving/onteigening door gemeente niet noodzakelijk.
- f. Het aspect realisatietempo kan nimmer aan de orde zijn nu TRED (een derde bouwer/ontwikkelaar) reeds gestart was met het onderzoeken van de energiebehoefte en aansluitmogelijkheden.

Zelfrealisatie

- g. Indiener doet een beroep op zelfrealisatie. Indiener stelt over een groot deel van het plangebied te beschikken en niet te kunnen plaatsen waarom Indiener niet over voldoende grond zou beschikken om zelf te kunnen realiseren.
Indiener stelt dat de gemeente in de ontwerp-beschikking niet op het beroep op zelfrealisatie is ingegaan.

Didam

- h. Er is sprake van strijd met het Didam-arrest. Gemeente wil ruimte bieden aan verplaatsende bedrijven, die directe toewijzing is strijdig met het Didam-arrest.

Onzorgvuldige voorbereiding en motivering

- i. De raad is niet geïnformeerd over het werkelijke verloop van het onderhandelingstraject.
- j. Het besluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd in de zin van artikel 3:2 en 3:46 Awb.

2.2.2. Urgentie

Indiener stelt dat het onzorgvuldig is in de zin van artikel 3:2 Awb om reeds nu de onteigeningsprocedure op te starten gezien de volgens Indiener nog aanwezige discussie in verband met het plan. In het ontwerpbesluit en de zakelijke beschrijving wordt het urgentie criterium volgens Indiener onvoldoende gemotiveerd in de zin van 3:46 Awb.

Een reële, onderbouwde planning om tot realisatie van het plan te komen zou ontbreken.

Urgentie zou ontbreken omdat niet aannemelijk is dat binnen 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. Indiener stelt dat het vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan nog ter discussie ligt en het onzorgvuldig is nu reeds te onteigenen.

2.3 Reactie op zienswijzen

2.3.1 Ontbreken noodzaak/onzorgvuldige voorbereiding en motivering

Exploitatieplan/hoogte schadeloosstelling

Het uitgangspunt van de Onteigeningswet is een volledige schadeloosstelling met als uitgangspunt een gelijkwaardige inkomens- en vermogenspositie van de onteigende, voor en na onteigening.

In het exploitatieplan is het kostenverhaal geregeld. Dit houdt in dat diegene die een bouwplan op eigen grond realiseert, de aan dat bouwplan toe te rekenen kosten verschuldigd is. De inbrengwaarden zoals opgenomen in het exploitatieplan zijn door onafhankelijke taxateurs marktconform geraamd. Er is geen sprake van onderwaardering of een niet-marktconforme aanpak.

Zienswijzen met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid en het exploitatieplan horen thuis in een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsprocedure tegen zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan loopt nog. Een zienswijze tegen de ontwerp-onteigeningsbeschikking is niet de juiste plek om het exploitatieplan ter discussie te stellen.

De hoogte van de schadeloosstelling staat niet ter discussie in deze procedure, maar komt aan de orde in de gerechtelijke procedure over de schadeloosstelling bij de civiele rechter. De door de gemeente geboden schadeloosstelling betreft een volledige schadeloosstelling, die ook is opgenomen in de verzonden biedingsbrieven. De schadeloosstelling heeft de gemeente mede gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk derde taxateur, voor vergelijkbare prijzen zijn reeds gronden in het gebied aangekocht, voor een groot deel tegen de complexwaarde en voor een woning met woonbestemming voor de gebruikswaarde. De volledige schadeloosstelling is zorgvuldig bepaald en weerspiegelt de waarde van het onroerend goed op de betreffende waarde peildatum vermeerderd met deskundigenkosten; de volledige schadeloosstelling.

Volgens de relevante bepalingen van de Omgevingswet wordt er bij het vaststellen van de onteigeningsvergoeding rekening gehouden met alle kosten die direct verband houden met de onteigening, zoals ook de kosten van deskundigen. Nemen de kosten toe dan heeft dat invloed op de residueel berekende complexwaarde en andersom.

Noodzaak/wijze van planuitvoering

Een onteigeningsbeschikking kan alleen worden gegeven als onteigening noodzakelijk is (zie artikel 11.5, onder b Ow). In artikel 11.7 Ow is nader uitgewerkt in welke gevallen de noodzaak tot onteigening ontbreekt. Dat is in ieder geval het geval als de gemeente geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken. Zo wordt het ultimatum remedium-karakter van het onteigeningsinstrument gewaarborgd. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen. De gemeente moet in ieder geval een aanbod in geld doen aan de eigenaren dat betrekking heeft op de onroerende zaken die in de onteigeningsbeschikking zijn betrokken. De noodzaak tot onteigening ontbreekt op grond van artikel 11.7

Ow ook als aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering daarvan. Zie voor de voornoemde systematiek rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, r.o. 7.1 en Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 109 en 110.

De gemeente heeft al vele jaren contact met Indiener over de verwerving van de onroerende zaken. Vanaf 2022 zijn aan Indiener formele schriftelijke biedingen uitgebracht. De gemeente heeft meerdere schriftelijke aanbiedingen gedaan. Ook is diverse keren overleg gevoerd, dan wel is getracht overleg te voeren. Indiener stelt de aangeboden schadeloosstelling in ieder geval onvoldoende te vinden. Indiener geeft (in de zienswijze) weliswaar aan niet onwelwillend te zijn over verkoop aan de gemeente en bereid te zijn om te overleggen, maar dit heeft niet tot overeenstemming of zicht daarop geleid.

De gemeente heeft niet kennelijk zodanig onredelijke aanbiedingen gedaan dat deze niet kunnen worden gezien als redelijke pogingen tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken. Op basis van vergelijkbare koopsommen als zijn aangeboden, heeft de gemeente andere gronden in het gebied aangekocht. De onderhandelingen met Indiener hebben niet tot overeenstemming geleid. Niet aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt en dat die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering. Geconcludeerd wordt dat er geen omstandigheden zijn die onteigening volgens geldende wetgeving niet noodzakelijk maken.

Als de gemeente niet tijdig over de benodigde onroerende zaken beschikt, dan kan het bedrijventerrein niet tijdig worden gerealiseerd. Parallel aan de onteigeningsprocedure zet de gemeente de onderhandelingen met Indiener voort. Als de onroerende zaken van Indiener notarieel zijn overgedragen aan de gemeente, vrij van rechten en lasten, kan de onteigeningsprocedure ten aanzien van de gronden van Indiener worden stopgezet.

Indiener stelt dat de noodzaak tot onteigening niet blijkt uit de wijze van planuitvoering en niet voldoende is onderbouwd. Dit is niet juist. De noodzaak tot onteigening is zorgvuldig onderbouwd in de (ontwerp-)onteigeningsbeschikking. De gemeente acht onteigening noodzakelijk omdat de gemeente nog niet over de benodigde gronden beschikt. De voortgang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient gewaarborgd te worden hetgeen niet mogelijk is indien de gemeente niet over alle benodigde gronden beschikt.

Het gaat hier om de verwerving van grond die essentieel is voor de realisatie van het bestemmingsplan, waarbij alternatieve oplossingen, zoals minnelijke verwerving waarbij onder meer een bouwclaimovereenkomst is besproken, zijn overwogen en afgewezen.

Het feit dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, vormt geen reden om geen onteigeningsbeschikking te kunnen nemen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om een onteigeningsbeschikking te baseren op een nog niet onherroepelijk plan. In de Memorie van Toelichting staat expliciet dat niet de voorwaarde wordt gesteld dat het bestemmingsplan/omgevingsplan onherroepelijk is.¹ Wanneer het bevoegd gezag zou moeten wachten tot het plan onherroepelijk is geworden, voordat het de onteigeningsbeschikking zou kunnen geven, zou dat tot te vertraging leiden voor de verwezenlijking van de beoogde vorm van beheer, gebruik of ontwikkeling van de fysieke

¹ Kamerstuk 34 530, nr. 3 - Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Omgevingswet.

leefomgeving. Zie hiervoor ook de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant met ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, rechtsoverweging 8.4.

Indien het bestemmingsplan uiteindelijk niet onherroepelijk wordt, vervalt de grondslag voor de onteigening. In dat geval bepaalt het onteigeningsbesluit dat het college van burgemeester en wethouders wordt opgedragen de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak of zaken te beëindigen.

In artikel 11.5 sub b Ow wordt vereist dat het doel waarvoor de onteigening wordt uitgevoerd, wordt gemotiveerd. De (ontwerp-)beschikking geeft duidelijk aan dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het ruimtelijk plan en dat deze ten dienste staat van een maatschappelijk doel dat zonder minnelijke overeenstemming over de verwerving door de gemeente niet anders kan worden gerealiseerd dan via onteigening.

De motivering van de gemeente voldoet aan de vereisten van artikel 11.5 sub b Ow, omdat het plan aantoonbaar beoogt het openbare onteigeningsbelang te dienen, en het gebruik van het onteigende perceel hiervoor onmisbaar is.

Op basis van artikel 11.7 lid 1 Ow is vereist dat de onteigening voldoet aan de voorwaarden van het belang van de uitvoering van het plan. De zienswijze stelt dat het besluit niet voldoet aan deze vereisten, maar de onteigening wordt juist gemotiveerd vanuit de noodzaak om het plan te kunnen uitvoeren. Zoals eerder aangegeven, heeft de gemeente de noodzakelijkheid van de verwerving van dit specifieke perceel onderbouwd op basis van het onteigeningsbelang van de voortgang van de ruimtelijke ontwikkeling, in casu het bedrijventerrein.

De gemeente heeft inzichtelijk gemaakt dat er geen alternatieve oplossingen zijn die het maatschappelijk belang kunnen realiseren zonder de onteigening. De noodzaak om dit perceel te verwerven, is dus wezenlijk voor de uitvoering van het ruimtelijke plan.

Voor wat betreft Indiener stelt dat de raad niet is geïnformeerd over het werkelijke verloop van het onderhandelingstraject merkt de gemeente op dat in de zakelijke beschrijving is verwezen naar de logboeken. Raadsleden kunnen de logboeken inclusief bijlagen inzien.

De zienswijzen betreffende het realisatietempo is niet (voldoende) onderbouwd. De stelling dat netcongestie het realisatietempo zodanig zou beïnvloeden dat geen sprake kan zijn van noodzaak en urgentie, wordt niet gevolgd.

In de eerste plaats geldt dat de aanvraag voor een aansluiting op het elektriciteitsnet niet door de grondeigenaar maar door de initiatiefnemer/ontwikkelaar van het betreffende bouwproject wordt ingediend. Dit betreft een uitvoeringsaspect dat pas in een latere fase van het project, de opstalexploitatie, aan de orde is en losstaat van de grondverwerving, de onteigeningsbeschikking en het realiseren van de infrastructurele voorzieningen. Het mogelijke knelpunt doet zich derhalve niet voor in de fase waarin de noodzaak en urgentie van onteigening moeten worden beoordeeld.

Daarbij komt dat netcongestie een algemeen en landelijk knelpunt kan zijn, waarvoor zowel netbeheerders als overheden structurele oplossingen ontwikkelen. Binnen gebiedsontwikkelingen kan bovendien door middel van parkmanagement, gefaseerde ontwikkeling, slimme energieconcepten en

onderlinge afstemming van vraag en aanbod worden bijgedragen aan het beperken van eventuele gevolgen van netcongestie. Het is daarom niet juist om op voorhand te veronderstellen dat netcongestie de realisatie onmogelijk maakt of onaanvaardbaar vertraagt.

Gelet hierop vormt netcongestie geen valide argument ten aanzien van het realisatietempo en doet dit aspect niet af aan de onderbouwing van de noodzaak en urgentie van de onteigening.

Zelfrealisatie

Indiener beroept zich op het zelfrealisatie-beginsel, wat inhoudt dat wanneer (het doel van) het bestemmingsplan kan worden bereikt door Indiener zelf, er geen noodzaak is voor onteigening. Indien Indiener de uitvoering van het bestemmingsplan zowel zelf wil en kan realiseren ('daartoe dus zowel bereid als in staat is'), dan bestaat in beginsel geen noodzaak voor onteigening. Een beroep op zelfrealisatie wordt getoetst aan het zogenoemde noodzaakvereiste: als de onteigende de door de onteigenaar voorziene ontwikkeling zelf en op eigen kosten kan realiseren op de wijze zoals door de onteigenaar wordt voorgestaan binnen de planning zoals de onteigenaar dat wenst, dan is onteigening niet noodzakelijk. Zie hiervoor ook rechtsoverweging 4.14 tot en met 4.16 uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland, 10 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:1239.

Ondanks dat Indiener heeft aangegeven tot zelfrealisatie over te willen gaan, heeft Indiener geen enkel voldoende concreet voorstel ingediend waaruit blijkt dat Indiener zowel bereid als in staat blijkt tot zelfrealisatie. Er zijn geen - op uitvoering gerichte - plannen ontwikkeld door Indiener, op basis van het bestemmingsplan, welke zijn kenbaar maakt aan de gemeente. Dat daarvan sprake dient te zijn is door de Kroon bevestigd².

De gemeente heeft de zelfrealisatiemogelijkheid voldoende serieus onderzocht en voldoende gemotiveerd dat de bestemming niet door Indiener zelf kan worden gerealiseerd op een manier die de gemeente voor ogen staat.

Integrale realisatie en aansluiting van/op het openbaar gebied door de gemeente is noodzakelijk. Er dienen (eerst) openbare voorzieningen/infrastructuur (waaronder ontsluitingswegen) te worden aangelegd alvorens de realisatie van de bouwkavels van start kan. De ontwikkeling van het gehele gebied is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Indiener beschikt over onvoldoende (aaneengesloten) grond (zowel alleen als eventueel in samenwerking met andere grondeigenaren binnen het plangebied), om tot zelfrealisatie te kunnen overgaan. Dit heeft de gemeente ook herhaaldelijk aangegeven. De te onteigenen gronden vormen geen afzonderlijk deel van het uit te voeren plan. Dat zelfrealisatie niet mogelijk is wanneer de grondeigenaar slechts over een deel van het plangebied beschikt en dit deel niet afzonderlijk kan worden gerealiseerd blijkt ook uit Kroonjurisprudentie³. Aansluiting op de rotonde aan de 5.1.2e kan enkel plaatsvinden via het perceel kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N, nummer 1140 (perceel 1140 is gelegen tussen het perceel van 5.1.2e en de 5.1.2e, evenals het perceel nummer 1139). Dit perceel 1140 is in eigendom van de overheid. Voor de (gezamenlijke) eigenaren is het niet mogelijk de ontsluitingsweg in het geheel aan te leggen, de (calamiteiten)ontsluiting aan de 5.1.2e (noordzijde plangebied) kan ook niet door Indiener/gezamenlijke eigenaren worden gerealiseerd.

² Zie Kroonbesluit van 16 februari 2023 met nummer 2023000275 (onteigeningsplan Centrumplan den Hoorn)

³ Zie Kroonbesluit van 12 mei 2021 met nummer 2021000905 (onteigeningsplan Monnickendam – Galgeriet 2019).

Met Indiener is een bouwclaimovereenkomst besproken, voor het laatst in november 2025. Op dit laatste overleg/voorstel is geen (formele) reactie gekomen van Indiener. Er zijn voorts geen serieuze en onderbouwde pogingen gedaan door Indiener om tot overeenstemming op basis van een bouwclaimmodel te komen.

Indiener heeft daarnaast de mogelijkheden onderzocht om zijn grond/delen van de grond aan TRED aan te bieden/te verkopen, hetgeen niet getuigt van het feit dat Indiener daadwerkelijk bereidheid heeft om tot zelfrealisatie over te gaan.

Het is staande jurisprudentie dat de aanleg en onderhoud van groen (openbare voorzieningen) en infrastructuur een overheidstaak is. Zelfrealisatie biedt geen realistisch alternatief wanneer de gemeente zelf de aanleg van infrastructuur op zich neemt. Zie daarover ook de uitspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2022:230, waarin uitdrukkelijk is bepaald dat er feitelijk geen zelfrealisatie mogelijk is omdat de gronden nog steeds in eigendom zijn van private partijen, en de gemeente allerlei voorzieningen zelf moet realiseren. Daardoor is er geen concrete mogelijkheid voor de grondeigenaren om de ontwikkeling volledig zelfstandig uit te voeren.

Ook is het bestendig beleid van de Kroon dat infrastructurele werken niet in aanmerking komen voor zelfrealisatie. Dit kwam bijvoorbeeld terug in het Koninklijk Besluit (KB) dijkversterking Tiel-Waardenburg, van 20 maart 2023, nr. 2023000576. De Kroon verwijst in het KB naar de Handreiking (Praktijkgids onteigening voor overheden) en overweegt dat de overheid voor een efficiënte aanleg en doelmatig beheer van infrastructuur gronden in eigendom wil hebben en zelfrealisatie daarom niet voor de hand ligt. Ondanks dat een dijkversterking een niet lucratieve ontwikkeling betreft geldt bovenstaande ook wanneer de bestemming (gedeeltelijk) lucratief is (zoals bedrijventerrein) en (gedeeltelijk) infrastructuur zoals de ontsluitingsweg.

De zienswijze van de Indiener doet vermoeden dat het plan door Indiener zelf kan worden gerealiseerd. Echter is Indiener niet in staat gebleken het gewenste plan zelf te willen en kunnen realiseren zonder de medewerking van de gemeente of zonder dat er aanzienlijke belemmeringen optreden. Indiener kan niet de controle over de uitvoering van het plan overnemen op een manier die geen afbreuk doet aan het publieke belang. De gemeente heeft een wettelijke taak en is gehouden om te zorgen voor een efficiënte en maatschappelijk verantwoorde uitvoering van het plan, hetgeen in dit geval een onteigening noodzakelijk maakt.

Didam

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de Didam-normen niet van toepassing zijn op besluiten tot onteigening die zijn gebaseerd op een duidelijke wettelijke taak van de overheid.

Strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel

Artikel 3:2 Awb verlangt dat een besluit zorgvuldig wordt voorbereid. De gemeente heeft dit vereiste nageleefd door het onteigeningsbesluit zorgvuldig en volgens wettelijke kaders voor te bereiden. Daarbij zijn het belang, de noodzaak en de urgentie van de onteigening gemotiveerd. Tevens zijn alternatieven voor onteigening onderzocht, die niet tot het gewenste resultaat hebben geleid. Het besluit is transparant voorbereid, waarbij relevante gegevens zijn verzameld en er is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Daarmee is voldaan aan de zorgvuldigheidsvereisten van artikel 3:2 Awb.

Artikel 3:46 Awb bepaalt dat besluiten moeten worden gemotiveerd, zodat duidelijk is waarom het bestuursorgaan tot het besluit is gekomen en waarom alternatieven niet zijn gevolgd. Het besluit bevat een uitgebreide motivering die voldoet aan de vereisten van artikel 3:46 Awb. De gemeente heeft duidelijk uiteengezet waarom onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het plan. De motivering bevat de volgende elementen:

- **Onteigeningsbelang:** De motivering geeft aan dat de onteigening noodzakelijk is voor het realiseren van een maatschappelijk belang; de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- **Verhouding tot het plan:** Er wordt toegelicht hoe de onteigening aansluit bij de ruimtelijke ordeningsplannen en hoe het project bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente.
- **Alternatieven en afwegingen:** De gemeente heeft afgewogen of er alternatieve manieren zijn om het gewenste doel te bereiken zonder onteigening. Deze alternatieven zijn afgewezen, waarbij helder wordt aangegeven waarom onteigening de meest passende oplossing is.

De motivering zoals opgenomen in de ontwerp-onteigeningsbeschikking is voldoende gedetailleerd en voldoet aan de eisen die vanuit de Awb worden gesteld. De zienswijze die stelt dat de motivering onvoldoende is, mist feitelijke basis.

2.3.2. Urgentie

Artikel 11.5 sub c Ow vereist dat de urgentie van de onteigening wordt gemotiveerd, en artikel 11.11 Ow biedt de mogelijkheid om een onteigeningsprocedure te starten wanneer sprake is van een urgente behoefte aan gronden voor de uitvoering van een plan.

De gemeente heeft, zoal in de onteigeningsbeschikking, duidelijk gemaakt waarom de onteigening noodzakelijk is voor (de voortgang van) de uitvoering van het plan en waarom sprake is van urgentie.

De urgentie is gemotiveerd in de (ontwerp)-onteigeningsbeschikking en zakelijke beschrijving. Hoewel de zienswijze stelt dat er onvoldoende urgentie is, heeft de gemeente in het besluit en de zakelijke beschrijving duidelijk uiteengezet waarom de onteigening noodzakelijk is om het plan tijdig te realiseren en waarom er geen alternatieven zijn die deze urgentie kunnen ondervangen. Er is dus wel degelijk sprake van urgentie in de zin van de wet.

De planning voor de uitvoering van het plan is onderbouwd en opgenomen in de zakelijke beschrijving, omvattende:

1. Een gedetailleerde tijdslijn voor de uitvoering van het plan, omvattende de doorlooptijd van de grondverwerving, de uitvoering van de noodzakelijke werken en de oplevering van het project.
2. Alternatieven voor grondverwerving door middel van onteigening zijn onderzocht (verwerving op minnelijke wijze, waaronder het bekijken van de mogelijkheden om tot een bouwclaimovereenkomst te komen). De conclusie is getrokken dat inzetten van het onteigeningsinstrument noodzakelijk is om de voortgang van het plan niet in gevaar te brengen.
3. De gemeente heeft inzicht gegeven in de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het project, en heeft vastgelegd wanneer het project moet zijn gerealiseerd om te voldoen aan de bestaande maatschappelijke behoeften.

Omdat de oorspronkelijke planning zoals opgenomen in het exploitatieplan niet haalbaar is gebleken, is de planning uit praktische overwegingen aangepast. De verwachte startdatum van de werkzaamheden in het kader van het bouwrijpmaken van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid is 1 juli 2029. De activiteiten

in het kader van het bouwrijpmaken kunnen pas worden opgestart en uitgevoerd zodra er over de grond kan worden beschikt.

Aannemelijk is dat binnen drie jaar na het overgaan van de eigendom van de gronden van Indiener op de gemeente gestart wordt met de werken (het bedrijventerrein) waarvoor wordt onteigend, omdat niet mag worden verwacht dat reeds medio 2026 zal zijn voldaan aan de volgende criteria, op basis waarvan de eigendom ingevolge onteigening bij notariële inschrijving kan overgaan op de gemeente:

- het bestemmingsplan is onherroepelijk;
- de onteigeningsbeschikking is onherroepelijk;
- de voorlopige schadeloosstelling is betaald.

3. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de (ontwerp-)onteigeningsbeschikking aan te passen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6

Indiener 2

Nota beantwoording zienswijzen 5.1.2e

Nota beantwoording zienswijzen behorend bij de onteigeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronsels-Zuid.

1. Inleiding en procedure

De gemeente Bunschoten wil in het gebied De Kronsels-Zuid een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen realiseren. Hiervoor dient de gemeente Bunschoten de eigendom, vrij van alle lasten en rechten te verwerven van (een deel van) de onroerende zaken in het plangebied van bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronsels-Zuid (hierna tezamen ook aangeduid als bestemmingsplan De Kronsels-Zuid). Van een aantal onroerende zaken heeft de gemeente reeds de eigendom verworven. Met de eigenaren van de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst is tot op heden geen overeenstemming bereikt of, in sommige gevallen is wel overeenstemming bereikt maar is deze grond nog niet vrij van alle gebruik geleverd. De gemeente betreft die benodigde onroerende zaken daarom in een onteigeningsprocedure.

Op de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid bij de raad zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-onteygeningsbeschikking.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. In deze nota beantwoording zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen zakelijk samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van de (ontwerp-) onteigeningsbeschikking.

2. Zienswijze 5.1.2e

Bij brief van 2 december 2025 heeft 5.1.2e werkzaam bij Craeft namens zijn cliënt 5.1.2e (hierna ook: 5.1.2e/Indiener) een zienswijze over de ontwerp-onteygeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronsels-Zuid ingediend.

2.1 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 3 december 2025 om 24:00 uur. De zienswijze is (op basis van artikel 3:16 Awb en artikel 6:9 Awb) tijdig ingediend door advocaat 5.1.2e 5.1.2e.

5.1.2e is zo blijkt ook uit de kadastrale eigendomsinformatie volledig eigenaar van de in de ontwerp-onteygeningsbeschikking opgenomen onroerende zaak. Op basis van artikel 1:2, eerste lid Awb en artikel 16.97 van de Omgevingswet wordt Indiener daarmee aangemerkt als belanghebbende.

De zienswijze is gelet op het bovenstaande ontvankelijk.

2.2 Samenvatting zienswijze

Indiener voert – zakelijk samengevat – het volgende aan:

De ingediende zienswijze hebben wij in deze paragraaf in categorieën onderverdeeld en deze zullen onder 2.3 per categorie worden behandeld.

2.2.1. Ontbreken noodzaak/onzorgvuldige voorbereiding en motivering

Indiener is van oordeel dat geen sprake is van een noodzaak tot onteigening. Indiener stelt op hoofdlijnen dat:

Exploitatieplan/hoogte schadeloosstelling

- a. Er is geen serieuze onderhandeling gevoerd, met verwijzing naar inbrengwaarde op basis van het exploitatieplan.
- b. De geboden schadeloosstelling is te beperkt verhoogd gedurende het tijdsverloop en de vermelde referentie zou niet op onderbouwde wijze zijn weerlegd.
- c. Indiener herkent zich niet in de toepassing van complexwaardering en beroept zich op zelfstandige realisatiemogelijkheid.
- d. Deskundigenkosten zijn geen onderdeel geweest van minnelijke onderhandelingen.

Noodzaak/wijze van planuitvoering

- e. De wijze van planuitvoering maakt verwerving/onteigening door gemeente niet noodzakelijk.

Zelfrealisatie

- f. Indiener doet een beroep op zelfrealisatie. Indiener stelt niet te kunnen plaatsen waarom Indiener (in samenwerking met andere eigenaren) niet in staat zou zijn om zelf te realiseren. Indiener stelt in staat en bereid te zijn in samenwerking met andere eigenaren in het gebied, zelf te realiseren. Indiener stelt dat de gemeente in de ontwerp-beschikking niet op het beroep op zelfrealisatie is ingegaan.

Didam

- g. Er is sprake van strijd met het Didam-arrest. Gemeente wil ruimte bieden aan verplaatsende bedrijven, die directe toewijzing is strijdig met het Didam-arrest.

Onzorgvuldige voorbereiding en motivering

- h. De raad is niet geïnformeerd over het werkelijke verloop van het onderhandelingstraject.
- i. Het besluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd in de zin van artikel 3:2 en 3:46 Awb.

2.2.2. Urgentie

Indiener stelt dat het onzorgvuldig is in de zin van artikel 3:2 Awb om reeds nu de onteigeningsprocedure op te starten gezien de volgens Indiener nog aanwezige discussie in verband met het plan. In het ontwerpbesluit en de zakelijke beschrijving wordt het urgentie criterium volgens Indiener onvoldoende gemotiveerd in de zin van 3:46 Awb.

Een reële, onderbouwde planning om tot realisatie van het plan te komen zou ontbreken.

Urgentie zou ontbreken omdat niet aannemelijk is dat binnen 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.

Indiener stelt dat het vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan nog ter discussie ligt en het onzorgvuldig is nu reeds te onteigenen.

2.3 Reactie op zienswijzen

2.3.1 Ontbreken noodzaak/onzorgvuldige voorbereiding en motivering

Exploitatieplan/hoogte schadeloosstelling

Het uitgangspunt van de Onteigeningswet is een volledige schadeloosstelling met als uitgangspunt een gelijkwaardige inkomens- en vermogenspositie van de onteigende, voor en na onteigening.

In het exploitatieplan is het kostenverhaal geregeld. Dit houdt in dat diegene die een bouwplan op eigen grond realiseert, de aan dat bouwplan toe te rekenen kosten verschuldigd is. De inbrengwaarden zoals opgenomen in het exploitatieplan zijn door onafhankelijke taxateurs marktconform geraamd. Er is geen sprake van onderwaardering of een niet-marktconforme aanpak.

Zienswijzen met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid en het exploitatieplan horen thuis in een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsprocedure tegen zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan loopt nog. Een zienswijze tegen de ontwerp-onteigeningsbeschikking is niet de juiste plek om het exploitatieplan ter discussie te stellen.

De hoogte van de schadeloosstelling staat niet ter discussie in deze procedure, maar komt aan de orde in de gerechtelijke procedure over de schadeloosstelling bij de civiele rechter. De door de gemeente geboden schadeloosstelling betreft een volledige schadeloosstelling, die ook is opgenomen in de verzonden biedingsbrieven. De schadeloosstelling heeft de gemeente mede gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk derde taxateur, voor vergelijkbare prijzen zijn reeds gronden in het gebied aangekocht, voor een groot deel tegen de complexwaarde en voor een woning met woonbestemming voor de gebruikswaarde. De vermelde referentie had destijds betrekking op een gedeelte van een groter perceel, bestemd voor een nieuwe verkeersfunctie, waardoor deze transactie niet representatief is voor het waarderen van ruwe bouwgrond als bedrijventerrein. De volledige schadeloosstelling is zorgvuldig bepaald en weerspiegelt de waarde van het onroerend goed op de betreffende waarde peildatum vermeerderd met deskundigenkosten; de volledige schadeloosstelling.

Volgens de relevante bepalingen van de Omgevingswet wordt er bij het vaststellen van de onteigeningsvergoeding rekening gehouden met alle kosten die direct verband houden met de onteigening, zoals ook de kosten van deskundigen. Nemen de kosten toe dan heeft dat invloed op de residueel berekende complexwaarde en andersom.

Noodzaak/wijze van planuitvoering

Een onteigeningsbeschikking kan alleen worden gegeven als onteigening noodzakelijk is (zie artikel 11.5, onder b Ow). In artikel 11.7 Ow is nader uitgewerkt in welke gevallen de noodzaak tot onteigening ontbreekt. Dat is in ieder geval het geval als de gemeente geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken. Zo wordt het ultimum remedium-karakter van het onteigeningsinstrument gewaarborgd. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen. De gemeente moet in ieder geval een aanbod in geld doen aan de eigenaren dat betrekking heeft op de onroerende zaken die in de onteigeningsbeschikking zijn betrokken. De noodzaak tot onteigening ontbreekt op grond van artikel 11.7 Ow ook als aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de

minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering daarvan. Zie voor de voornoemde systematiek rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, r.o. 7.1 en Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 109 en 110.

De gemeente heeft al vele jaren contact met Indiener over de verwerving van de onroerende zaken. Vanaf 2022 zijn aan Indiener formele schriftelijke biedingen uitgebracht. De gemeente heeft meerdere schriftelijke aanbiedingen gedaan. Ook is diverse keren overleg gevoerd, dan wel is getracht overleg te voeren. Indiener stelt de aangeboden schadeloosstelling in ieder geval onvoldoende te vinden. Indiener geeft (in de zienswijze) weliswaar aan niet onwelwillend te zijn over verkoop aan de gemeente en bereid te zijn om te overleggen, maar dit heeft niet tot overeenstemming of zicht daarop geleid.

De gemeente heeft niet kennelijk zodanig onredelijke aanbiedingen gedaan dat deze niet kunnen worden gezien als redelijke pogingen tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken. Op basis van vergelijkbare koopsommen als zijn aangeboden, heeft de gemeente andere gronden in het gebied aangekocht. De onderhandelingen met Indiener hebben niet tot overeenstemming geleid. Niet aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt en dat die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering. Geconcludeerd wordt dat er geen omstandigheden zijn die onteigening volgens geldende wetgeving niet noodzakelijk maken.

Als de gemeente niet tijdig over de benodigde onroerende zaken beschikt, dan kan het bedrijventerrein niet tijdig worden gerealiseerd. Parallel aan de onteigeningsprocedure zet de gemeente de onderhandelingen met Indiener voort. Als de onroerende zaken van Indiener notarieel zijn overgedragen aan de gemeente, vrij van rechten en lasten, kan de onteigeningsprocedure ten aanzien van de gronden van Indiener worden stopgezet.

Indiener stelt dat de noodzaak tot onteigening niet blijkt uit de wijze van planuitvoering en niet voldoende is onderbouwd. Dit is niet juist. De noodzaak tot onteigening is zorgvuldig onderbouwd in de (ontwerp-)onteigeningsbeschikking. De gemeente acht onteigening noodzakelijk omdat de gemeente nog niet over de benodigde gronden beschikt. De voortgang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient gewaarborgd te worden hetgeen niet mogelijk is indien de gemeente niet over alle benodigde gronden beschikt.

Het gaat hier om de verwerving van grond die essentieel is voor de realisatie van het bestemmingsplan, waarbij alternatieve oplossingen, zoals minnelijke verwerving zijn overwogen en afgewezen.

Het feit dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, vormt geen reden om geen onteigeningsbeschikking te kunnen nemen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om een onteigeningsbeschikking te baseren op een nog niet onherroepelijk plan. In de Memorie van Toelichting staat expliciet dat niet de voorwaarde wordt gesteld dat het bestemmingsplan/omgevingsplan onherroepelijk is.¹ Wanneer het bevoegd gezag zou moeten wachten tot het plan onherroepelijk is geworden, voordat het de onteigeningsbeschikking zou kunnen geven, zou dat tot te vertraging leiden voor de verwezenlijking van de beoogde vorm van beheer, gebruik of ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Zie hiervoor ook de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant met ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, rechtsoverweging 8.4.

¹ Kamerstuk 34 530, nr. 3 - Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Omgevingswet.

Indien het bestemmingsplan uiteindelijk niet onherroepelijk wordt, vervalt de grondslag voor de onteigening. In dat geval bepaalt het onteigeningsbesluit dat het college van burgemeester en wethouders wordt opgedragen de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak of zaken te beëindigen.

In artikel 11.5 sub b Ow wordt vereist dat het doel waarvoor de onteigening wordt uitgevoerd, wordt gemotiveerd. De (ontwerp-)beschikking geeft duidelijk aan dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het ruimtelijk plan en dat deze ten dienste staat van een maatschappelijk doel dat zonder minnelijke overeenstemming over de verwerving door de gemeente niet anders kan worden gerealiseerd dan via onteigening.

De motivering van de gemeente voldoet aan de vereisten van artikel 11.5 sub b Ow, omdat het plan aantoonbaar beoogt het openbare onteigeningsbelang te dienen, en het gebruik van het onteigende perceel hiervoor onmisbaar is.

Op basis van artikel 11.7 lid 1 Ow is vereist dat de onteigening voldoet aan de voorwaarden van het belang van de uitvoering van het plan. De zienswijze stelt dat het besluit niet voldoet aan deze vereisten, maar de onteigening wordt juist gemotiveerd vanuit de noodzaak om het plan te kunnen uitvoeren. Zoals eerder aangegeven, heeft de gemeente de noodzakelijkheid van de verwerving van dit specifieke perceel onderbouwd op basis van het onteigeningsbelang van de voortgang van de ruimtelijke ontwikkeling, in casu het bedrijventerrein.

De gemeente heeft inzichtelijk gemaakt dat er geen alternatieve oplossingen zijn die het maatschappelijk belang kunnen realiseren zonder de onteigening. De noodzaak om dit perceel te verwerven, is dus wezenlijk voor de uitvoering van het ruimtelijke plan.

Voor wat betreft Indiener stelt dat de raad niet is geïnformeerd over het werkelijke verloop van het onderhandelingstraject merkt de gemeente op dat in de zakelijke beschrijving is verwezen naar de logboeken. Raadsleden kunnen de logboeken inclusief bijlagen inzien.

Zelfrealisatie

Indiener beroept zich op het zelfrealisatie-beginsel, wat inhoudt dat wanneer (het doel van) het bestemmingsplan kan worden bereikt door Indiener zelf, er geen noodzaak is voor onteigening. Indien Indiener de uitvoering van het bestemmingsplan zowel zelf wil en kan realiseren ('daartoe dus zowel bereid als in staat is'), dan bestaat in beginsel geen noodzaak voor onteigening. Een beroep op zelfrealisatie wordt getoetst aan het zogenoemde noodzaakvereiste: als de onteigende de door de onteigenaar voorziene ontwikkeling zelf en op eigen kosten kan realiseren op de wijze zoals door de onteigenaar wordt voorgestaan binnen de planning zoals de onteigenaar dat wenst, dan is onteigening niet noodzakelijk. Zie hiervoor ook rechtsoverweging 4.14 tot en met 4.16 uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland, 10 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:1239.

Ondanks dat Indiener heeft aangegeven tot zelfrealisatie over te willen gaan, heeft Indiener geen enkel voldoende concreet voorstel ingediend waaruit blijkt dat Indiener zowel bereid als in staat blijkt tot zelfrealisatie. Er zijn geen - op uitvoering gerichte - plannen ontwikkeld door Indiener, op basis van het

bestemmingsplan, welke zijn kenbaar maakt aan de gemeente. Dat daarvan sprake dient te zijn is door de Kroon bevestigd².

De gemeente heeft de zelfrealisatiemogelijkheid voldoende serieus onderzocht en voldoende gemotiveerd dat de bestemming niet door Indiener zelf kan worden gerealiseerd op een manier die de gemeente voor ogen staat.

Integrale realisatie en aansluiting van/op het openbaar gebied door de gemeente is noodzakelijk. Er dienen (eerst) openbare voorzieningen/infrastructuur (waaronder ontsluitingswegen) te worden aangelegd alvorens de realisatie van de bouw kavels van start kan. De ontwikkeling van het gehele gebied is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Indiener beschikt over onvoldoende (aaneengesloten) grond (zowel alleen als eventueel in samenwerking met andere grondeigenaren binnen het plangebied), om tot zelfrealisatie te kunnen overgaan. Dit heeft de gemeente ook herhaaldelijk aangegeven. De te onteigenen gronden vormen geen afzonderlijk deel van het uit te voeren plan. Dat zelfrealisatie niet mogelijk is wanneer de grondeigenaar slechts over een deel van het plangebied beschikt en dit deel niet afzonderlijk kan worden gerealiseerd blijkt ook uit Kroonjurisprudentie³. Aansluiting op de rotonde aan de 5.1.2e kan enkel plaatsvinden via het perceel kadastraal bekend gemeente Bunschoten, sectie N, nummer 1140 (perceel 1140 is gelegen tussen het perceel van 5.1.2e en de 5.1.2e). Dit perceel 1140 is in eigendom van de overheid. Voor de (gezamenlijke) eigenaren is het niet mogelijk de ontsluitingsweg in het geheel aan te leggen, de calamiteitenontsluiting aan de 5.1.2e (noordzijde plangebied) kan ook niet door Indiener/gezamenlijke eigenaren worden gerealiseerd.

Het is staande jurisprudentie dat de aanleg en onderhoud van groen (openbare voorzieningen) en infrastructuur een overheidstaak is. Zelfrealisatie biedt geen realistisch alternatief wanneer de gemeente zelf de aanleg van infrastructuur op zich neemt. Zie daarover ook de uitspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2022:230, waarin uitdrukkelijk is bepaald dat er feitelijk geen zelfrealisatie mogelijk is omdat de gronden nog steeds in eigendom zijn van private partijen, en de gemeente allerlei voorzieningen zelf moet realiseren. Daardoor is er geen concrete mogelijkheid voor de grondeigenaren om de ontwikkeling volledig zelfstandig uit te voeren. Ten aanzien van 5.1.2e geldt dat op basis van het plan op zijn gronden enkel de bestemmingen groen en infrastructuur zijn voorzien en geen bouw kavels. Zelfrealisatie kan niet aan de orde zijn mede gelet op hetgeen hierboven en hieronder is opgenomen.

Ook is het bestendig beleid van de Kroon dat infrastructurele werken niet in aanmerking komen voor zelfrealisatie. Dit kwam bijvoorbeeld terug in het Koninklijk Besluit (KB) dijkversterking Tiel-Waardenburg, van 20 maart 2023, nr. 2023000576. De Kroon verwijst in het KB naar de Handreiking (Praktijk gids onteigening voor overheden) en overweegt dat de overheid voor een efficiënte aanleg en doelmatig beheer van infrastructuur gronden in eigendom wil hebben en zelfrealisatie daarom niet voor de hand ligt. Ondanks dat een dijkversterking een niet lucratieve ontwikkeling betreft geldt bovenstaande ook wanneer de bestemming (gedeeltelijk) lucratief is (zoals bedrijventerrein) en (gedeeltelijk) infrastructuur zoals de ontsluitingsweg.

Indiener heeft niet aangetoond het gewenste plan zelf te willen en kunnen realiseren zonder de medewerking van de gemeente of zonder dat er aanzienlijke belemmeringen optreden. Indiener heeft

² Zie Kroonbesluit van 16 februari 2023 met nummer 2023000275 (onteigeningsplan Centrumplan den Hoorn)

³ Zie Kroonbesluit van 12 mei 2021 met nummer 2021000905 (onteigeningsplan Monnickendam – Galgeriet 2019).

niet aangetoond de controle over de uitvoering van het plan te kunnen overnemen op een manier die geen afbreuk doet aan het publieke belang. De gemeente heeft een wettelijke taak en is gehouden om te zorgen voor een efficiënte en maatschappelijk verantwoorde uitvoering van het plan, hetgeen in dit geval een onteigening noodzakelijk maakt.

Didam

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de Didam-normen niet van toepassing zijn op besluiten tot onteigening die zijn gebaseerd op een duidelijke wettelijke taak van de overheid.

Strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel

Artikel 3:2 Awb verlangt dat een besluit zorgvuldig wordt voorbereid. De gemeente heeft dit vereiste nageleefd door het onteigeningsbesluit zorgvuldig en volgens wettelijke kaders voor te bereiden. Daarbij zijn het belang, de noodzaak en de urgentie van de onteigening gemotiveerd. Tevens zijn alternatieven voor onteigening onderzocht, die niet tot het gewenste resultaat hebben geleid. Het besluit is transparant voorbereid, waarbij relevante gegevens zijn verzameld en er is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Daarmee is voldaan aan de zorgvuldigheidsvereisten van artikel 3:2 Awb.

Artikel 3:46 Awb bepaalt dat besluiten moeten worden gemotiveerd, zodat duidelijk is waarom het bestuursorgaan tot het besluit is gekomen en waarom alternatieven niet zijn gevolgd. Het besluit bevat een uitgebreide motivering die voldoet aan de vereisten van artikel 3:46 Awb. De gemeente heeft duidelijk uiteengezet waarom onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het plan. De motivering bevat de volgende elementen:

- **Onteigeningsbelang:** De motivering geeft aan dat de onteigening noodzakelijk is voor het realiseren van een maatschappelijk belang; de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- **Verhouding tot het plan:** Er wordt toegelicht hoe de onteigening aansluit bij de ruimtelijke ordeningsplannen en hoe het project bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente.
- **Alternatieven en afwegingen:** De gemeente heeft afgewogen of er alternatieve manieren zijn om het gewenste doel te bereiken zonder onteigening. Deze alternatieven zijn afgewezen, waarbij helder wordt aangegeven waarom onteigening de meest passende oplossing is.

De motivering zoals opgenomen in de ontwerp-ontegeningsbeschikking is voldoende gedetailleerd en voldoet aan de eisen die vanuit de Awb worden gesteld. De zienswijze die stelt dat de motivering onvoldoende is, mist feitelijke basis.

2.3.2. Urgentie

Artikel 11.5 sub c Ow vereist dat de urgentie van de onteigening wordt gemotiveerd, en artikel 11.11 Ow biedt de mogelijkheid om een onteigeningsprocedure te starten wanneer sprake is van een urgente behoefte aan gronden voor de uitvoering van een plan.

De gemeente heeft, zoal in de onteigeningsbeschikking, duidelijk gemaakt waarom de onteigening noodzakelijk is voor (de voortgang van) de uitvoering van het plan en waarom sprake is van urgentie.

De urgentie is gemotiveerd in de (ontwerp)-ontegeningsbeschikking en zakelijke beschrijving. Hoewel de zienswijze stelt dat er onvoldoende urgentie is, heeft de gemeente in het besluit en de zakelijke beschrijving duidelijk uiteengezet waarom de onteigening noodzakelijk is om het plan tijdig te realiseren en waarom er geen alternatieven zijn die deze urgentie kunnen ondervangen. Er is dus wel degelijk sprake van urgentie in de zin van de wet.

De planning voor de uitvoering van het plan is onderbouwd en opgenomen in de zakelijke beschrijving, omvattende:

1. Een gedetailleerde tijdslijn voor de uitvoering van het plan, omvattende de doorlooptijd van de grondverwerving, de uitvoering van de noodzakelijke werken en de oplevering van het project.
2. Alternatieven voor grondverwerving door middel van onteigening zijn onderzocht (verwerving op minnelijke wijze). De conclusie is getrokken dat inzetten van het onteigeningsinstrument noodzakelijk is om de voortgang van het plan niet in gevaar te brengen.
3. De gemeente heeft inzicht gegeven in de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het project, en heeft vastgelegd wanneer het project moet zijn gerealiseerd om te voldoen aan de bestaande maatschappelijke behoeften.

Omdat de oorspronkelijke planning zoals opgenomen in het exploitatieplan niet haalbaar is gebleken, is de planning uit praktische overwegingen aangepast. De verwachte startdatum van de werkzaamheden in het kader van het bouwrijp maken van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid is 1 juli 2029. De activiteiten in het kader van het bouwrijp maken kunnen pas worden opgestart en uitgevoerd zodra er over de grond kan worden beschikt.

Aannemelijk is dat binnen drie jaar na het overgaan van de eigendom van de gronden van Indiener op de gemeente gestart wordt met de werken (het bedrijventerrein) waarvoor wordt onteigend, omdat niet mag worden verwacht dat reeds medio 2026 zal zijn voldaan aan de volgende criteria, op basis waarvan de eigendom kan ingevolge onteigening bij notariële inschrijving overgaan op de gemeente:

- het bestemmingsplan is onherroepelijk;
- de onteigeningsbeschikking is onherroepelijk;
- de voorlopige schadeloosstelling is betaald.

3. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de (ontwerp-)onteigeningsbeschikking aan te passen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6

Indiener 3

Nota beantwoording zienswijzen **5.1.2e** B.V.

Nota beantwoording zienswijzen behorend bij de onteigeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid.

1. Inleiding en procedure

De gemeente Bunschoten wil in het gebied De Kronkels-Zuid een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen realiseren. Hiervoor dient de gemeente Bunschoten de eigendom, vrij van alle lasten en rechten te verwerven van (een deel van) de onroerende zaken in het plangebied van bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid (hierna tezamen ook aangeduid als bestemmingsplan De Kronkels-Zuid). Van een aantal onroerende zaken heeft de gemeente reeds de eigendom verworven. Met de eigenaren van de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst is tot op heden geen overeenstemming bereikt of, in sommige gevallen is wel overeenstemming bereikt maar is deze grond nog niet vrij van alle gebruik geleverd. De gemeente betreft die benodigde onroerende zaken daarom in een onteigeningsprocedure.

Op de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid bij de raad zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-onteygeningsbeschikking.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. In deze nota beantwoording zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen zakelijk samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van de (ontwerp-) onteigeningsbeschikking.

2. Zienswijze **5.1.2e Vastgoed B.V.**

Bij brief van 24 november 2025 heeft **5.1.2e** werkzaam bij Craeft namens zijn cliënt **5.1.2e** **5.1.2e** B.V. (hierna ook: **5.1.2e** /Indiener) een zienswijze over de ontwerp-onteygeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid ingediend.

2.1 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 3 december 2025 om 24:00 uur. De zienswijze is (op basis van artikel 3:16 Awb en artikel 6:9 Awb) tijdig ingediend door advocaat **5.1.2e**.

5.1.2e B.V., zo blijkt ook uit de kadastrale eigendomsinformatie, is volledig eigenaar van de in de ontwerp-onteygeningsbeschikking opgenomen onroerende zaak. Op basis van artikel 1:2, eerste lid Awb en artikel 16.97 van de Omgevingswet (Ow) wordt zij daarmee aangemerkt als belanghebbende.

De zienswijze is gelet op het bovenstaande ontvankelijk.

2.2 Samenvatting zienswijze

Indiener voert – zakelijk samengevat – het volgende aan:

De ingediende zienswijze hebben wij in deze paragraaf in categorieën onderverdeeld en deze zullen onder 2.3 per categorie worden behandeld.

2.2.1. Ontbreken noodzaak/onzorgvuldige voorbereiding en motivering

Indiener is van oordeel dat geen sprake is van een noodzaak tot onteigening. Indiener stelt op hoofdlijnen dat:

Exploitatieplan/hoogte schadeloosstelling

- a. Er is geen serieuze onderhandeling gevoerd, met verwijzing naar inbrengwaarde op basis van het exploitatieplan.
- b. De geboden schadeloosstelling is te beperkt verhoogd gedurende het tijdsverloop.
- c. Indiener herkent zich niet in de toepassing van complexwaardering en beroept zich op zelfstandige realisatiemogelijkheid.
- d. Deskundigenkosten zijn geen onderdeel geweest van minnelijke onderhandelingen.

Noodzaak/wijze van planuitvoering

- e. De wijze van planuitvoering maakt verwerving/onteigening door gemeente niet noodzakelijk.

Zelfrealisatie

- f. Indiener doet een beroep op zelfrealisatie. Indiener stelt over een groot deel van het plangebied te beschikken en niet te kunnen plaatsen waarom Indiener niet over voldoende grond zou beschikken om zelf te kunnen realiseren. Indiener stelt een kapitaalkrachtige en deskundige ontwikkelaar te zijn, met gronden gelegen aan de openbare weg, die in staat en bereid is, zelf te realiseren en dit ook heeft aangetoond.

Indiener stelt dat de gemeente in de ontwerp-beschikking niet op het beroep op zelfrealisatie is ingegaan. Indiener stelt, ter nadere onderbouwing van het feit dat zij in staat is tot zelfrealisatie, al eerder te hebben aangegeven dat zij in het verleden een deel van de laatste fase van het industrieterrein Smitspol te Nijkerk, zelfstandig heeft gerealiseerd.

Didam

- g. Er is sprake van strijd met het Didam-arrest. Gemeente wil ruimte bieden aan verplaatsende bedrijven, die directe toewijzing is strijdig met het Didam-arrest.

Onzorgvuldige voorbereiding en motivering

- h. De raad is niet geïnformeerd over het werkelijke verloop van het onderhandelingstraject.
- i. Het besluit is onzorgvuldig voorbereid en onvoldoende gemotiveerd in de zin van artikel 3:2 en 3:46 Awb.

2.2.2. Urgentie

Indiener stelt dat het onzorgvuldig is in de zin van artikel 3:2 Awb om reeds nu de onteigeningsprocedure op te starten gezien de volgens Indiener nog aanwezige discussie in verband met het plan. In het ontwerpbesluit en de zakelijke beschrijving wordt het urgentie criterium volgens Indiener onvoldoende gemotiveerd in de zin van 3:46 Awb.

Een reële, onderbouwde planning om tot realisatie van het plan te komen zou ontbreken.

Urgentie zou ontbreken omdat niet aannemelijk is dat binnen 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.

Indiener stelt dat het vaststellen van het bestemmings- en exploitatieplan nog ter discussie ligt en het is onzorgvuldig nu reeds te onteigenen.

2.3 Reactie op zienswijzen

2.3.1 Ontbreken noodzaak/onzorgvuldige voorbereiding en motivering

Exploitatieplan/hogte schadeloosstelling

Het uitgangspunt van de Onteigeningswet is een volledige schadeloosstelling met als uitgangspunt een gelijkwaardige inkomens- en vermogenspositie van de onteigende, voor en na onteigening.

In het exploitatieplan is het kostenverhaal geregeld. Dit houdt in dat diegene die een bouwplan op eigen grond realiseert, de aan dat bouwplan toe te rekenen kosten verschuldigd is. De inbrengwaarden zoals opgenomen in het exploitatieplan zijn door onafhankelijke taxateurs marktconform geraamd. Er is geen sprake van onderwaardering of een niet-marktconforme aanpak.

Zienswijzen met betrekking tot de financiële uitvoerbaarheid en het exploitatieplan horen thuis in een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De beroepsprocedure tegen zowel het bestemmingsplan als het exploitatieplan loopt nog. Een zienswijze tegen de ontwerp-onteigeningsbeschikking is niet de juiste plek om het exploitatieplan ter discussie te stellen.

De hoogte van de schadeloosstelling staat niet ter discussie in deze procedure, maar komt aan de orde in de gerechtelijke procedure over de schadeloosstelling bij de civiele rechter. De door de gemeente geboden schadeloosstelling betreft een volledige schadeloosstelling, die ook is opgenomen in de verzonden biedingsbrieven. De schadeloosstelling heeft de gemeente mede gebaseerd op een taxatie van een onafhankelijk derde taxateur, voor vergelijkbare prijzen zijn reeds gronden in het gebied aangekocht, voor een groot deel tegen de complexwaarde en voor een woning met woonbestemming voor de gebruikswaarde. De volledige schadeloosstelling van € 5.112f is zorgvuldig bepaald en weerspiegelt de waarde van het onroerend goed op de betreffende waarde peildatum vermeerderd met deskundigenkosten; de volledige schadeloosstelling.

Volgens de relevante bepalingen van de Omgevingswet wordt er bij het vaststellen van de onteigeningsvergoeding rekening gehouden met alle kosten die direct verband houden met de onteigening, zoals ook de kosten van deskundigen. Nemen de kosten toe dan heeft dat invloed op de residueel berekende complexwaarde en andersom.

Noodzaak/wijze van planuitvoering

Een onteigeningsbeschikking kan alleen worden gegeven als onteigening noodzakelijk is (zie artikel 11.5, onder b Ow). In artikel 11.7 Ow is nader uitgewerkt in welke gevallen de noodzaak tot onteigening ontbreekt. Dat is in ieder geval het geval als de gemeente geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken. Zo wordt het ultimatum remedium-karakter van het onteigeningsinstrument gewaarborgd. Daarbij moet het minnelijk overleg een reëel en serieus overleg inhouden, waarbij wordt geprobeerd tot overeenstemming te komen. De gemeente moet in ieder geval een aanbod in geld doen aan de eigenaren dat betrekking heeft op de onroerende zaken die in de onteigeningsbeschikking zijn betrokken. De noodzaak tot onteigening ontbreekt op grond van artikel 11.7 Ow ook als aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken en die overeenstemming zal leiden tot een

spoedige levering daarvan. Zie voor de voornoemde systematiek rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, r.o. 7.1 en Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 109 en 110.

De gemeente heeft al vele jaren contact met Indiener over de verwerving van de onroerende zaken. Vanaf 2022 zijn aan Indiener formele schriftelijke biedingen uitgebracht. De gemeente heeft meerdere schriftelijke aanbiedingen gedaan. Ook is diverse keren overleg gevoerd, dan wel is getracht overleg te voeren. Indiener stelt de aangeboden schadeloosstelling in ieder geval onvoldoende te vinden. Indiener geeft (in de zienswijze) weliswaar aan niet onwelwillend te zijn over verkoop aan de gemeente en bereid te zijn om te overleggen, maar dit heeft niet tot overeenstemming of zicht daarop geleid.

De gemeente heeft niet kennelijk zodanig onredelijke aanbiedingen gedaan dat deze niet kunnen worden gezien als redelijke pogingen tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken. Op basis van vergelijkbare koopsommen als zijn aangeboden, heeft de gemeente andere gronden in het gebied aangekocht. De onderhandelingen met Indiener hebben niet tot overeenstemming geleid. Niet aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt en dat die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering. Geconcludeerd wordt dat er geen omstandigheden zijn die onteigening volgens geldende wetgeving niet noodzakelijk maken.

Als de gemeente niet tijdig over de benodigde onroerende zaken beschikt, dan kan het bedrijventerrein niet tijdig worden gerealiseerd. Parallel aan de onteigeningsprocedure zet de gemeente de onderhandelingen met Indiener voort. Als de onroerende zaken van Indiener notarieel zijn overgedragen aan de gemeente, vrij van rechten en lasten, kan de onteigeningsprocedure ten aanzien van de gronden van Indiener worden stopgezet.

Indiener stelt dat de noodzaak tot onteigening niet blijkt uit de wijze van planuitvoering en niet voldoende is onderbouwd. Dit is niet juist. De noodzaak tot onteigening is zorgvuldig onderbouwd in de (ontwerp-)onteigeningsbeschikking. De gemeente acht onteigening noodzakelijk omdat de gemeente nog niet over de benodigde gronden beschikt. De voortgang van de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient gewaarborgd te worden hetgeen niet mogelijk is indien de gemeente niet over alle benodigde gronden beschikt.

Het gaat hier om de verwerving van grond die essentieel is voor de realisatie van het bestemmingsplan, waarbij alternatieve oplossingen, zoals minnelijke verwerving waarbij onder meer een bouwclaimovereenkomst is besproken, zijn overwogen en afgewezen.

Het feit dat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, vormt geen reden om geen onteigeningsbeschikking te kunnen nemen. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om een onteigeningsbeschikking te baseren op een nog niet onherroepelijk plan. In de Memorie van Toelichting staat expliciet dat niet de voorwaarde wordt gesteld dat het bestemmingsplan/omgevingsplan onherroepelijk is.¹ Wanneer het bevoegd gezag zou moeten wachten tot het plan onherroepelijk is geworden, voordat het de onteigeningsbeschikking zou kunnen geven, zou dat tot te vertraging leiden voor de verwezenlijking van de beoogde vorm van beheer, gebruik of ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Zie hiervoor ook de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant met ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, rechtsoverweging 8.4.

¹ Kamerstuk 34 530, nr. 3 - Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel Omgevingswet.

Indien het bestemmingsplan uiteindelijk niet onherroepelijk wordt, vervalt de grondslag voor de onteigening. In dat geval bepaalt het onteigeningsbesluit dat het college van burgemeester en wethouders wordt opgedragen de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak of zaken te beëindigen.

In artikel 11.5 sub b Ow wordt vereist dat het doel waarvoor de onteigening wordt uitgevoerd, wordt gemotiveerd. De (ontwerp-)beschikking geeft duidelijk aan dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het ruimtelijk plan en dat deze ten dienste staat van een maatschappelijk doel dat zonder minnelijke overeenstemming over de verwerving door de gemeente niet anders kan worden gerealiseerd dan via onteigening.

De motivering van de gemeente voldoet aan de vereisten van artikel 11.5 sub b Ow, omdat het plan aantoonbaar beoogt het openbare onteigeningsbelang te dienen, en het gebruik van het onteigende perceel hiervoor onmisbaar is.

Op basis van artikel 11.7 lid 1 Ow is vereist dat de onteigening voldoet aan de voorwaarden van het belang van de uitvoering van het plan. De zienswijze stelt dat het besluit niet voldoet aan deze vereisten, maar de onteigening wordt juist gemotiveerd vanuit de noodzaak om het plan te kunnen uitvoeren. Zoals eerder aangegeven, heeft de gemeente de noodzakelijkheid van de verwerving van dit specifieke perceel onderbouwd op basis van het onteigeningsbelang van de voortgang van de ruimtelijke ontwikkeling, in casu het bedrijventerrein.

De gemeente heeft inzichtelijk gemaakt dat er geen alternatieve oplossingen zijn die het maatschappelijk belang kunnen realiseren zonder de onteigening. De noodzaak om dit perceel te verwerven, is dus wezenlijk voor de uitvoering van het ruimtelijke plan.

Voor wat betreft Indiener stelt dat de raad niet is geïnformeerd over het werkelijke verloop van het onderhandelingstraject merkt de gemeente op dat in de zakelijke beschrijving is verwezen naar de logboeken. Raadsleden kunnen de logboeken inclusief bijlagen inzien.

Zelfrealisatie

Indiener beroept zich op het zelfrealisatie-beginsel, wat inhoudt dat wanneer (het doel van) het bestemmingsplan kan worden bereikt door Indiener zelf, er geen noodzaak is voor onteigening. Indien Indiener de uitvoering van het bestemmingsplan zowel zelf wil en kan realiseren ('daartoe dus zowel bereid als in staat is'), dan bestaat in beginsel geen noodzaak voor onteigening. Een beroep op zelfrealisatie wordt getoetst aan het zogenoemde noodzaakvereiste: als de onteigende de door de onteigenaar voorziene ontwikkeling zelf en op eigen kosten kan realiseren op de wijze zoals door de onteigenaar wordt voorgestaan binnen de planning zoals de onteigenaar dat wenst, dan is onteigening niet noodzakelijk. Zie hiervoor ook rechtsoverweging 4.14 tot en met 4.16 uit de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland, 10 februari 2021, ECLI:NL:RBNHO:2021:1239.

Ondanks dat Indiener heeft aangegeven tot zelfrealisatie over te willen gaan, heeft Indiener geen enkel voldoende concreet voorstel ingediend waaruit blijkt dat Indiener zowel bereid als in staat blijkt tot zelfrealisatie. Er zijn geen - op uitvoering gerichte - plannen ontwikkeld door Indiener, op basis van het

bestemmingsplan, welke zijn kenbaar maakt aan de gemeente. Dat daarvan sprake dient te zijn is door de Kroon bevestigd².

De gemeente heeft de zelfrealisatiemogelijkheid voldoende serieus onderzocht en voldoende gemotiveerd dat de bestemming niet door Indiener zelf kan worden gerealiseerd op een manier die de gemeente voor ogen staat.

Integrale realisatie en aansluiting van/op het openbaar gebied door de gemeente is noodzakelijk. Er dienen (eerst) openbare voorzieningen/infrastructuur (waaronder ontsluitingswegen) te worden aangelegd alvorens de realisatie van de bouw kavels van start kan. De ontwikkeling van het gehele gebied is onlosmakelijk met elkaar verbonden. Indiener beschikt over onvoldoende (aaneengesloten) grond (zowel alleen als eventueel in samenwerking met andere grondeigenaren binnen het plangebied), om tot zelfrealisatie te kunnen overgaan. Dit heeft de gemeente ook herhaaldelijk aangegeven. De te onteigenen gronden vormen geen afzonderlijk deel van het uit te voeren plan. Dat zelfrealisatie niet mogelijk is wanneer de grondeigenaar slechts over een deel van het plangebied beschikt en dit deel niet afzonderlijk kan worden gerealiseerd blijkt ook uit Kroonjurisprudentie³.

Met Indiener is een bouwclaimovereenkomst besproken. Echter Indiener is het niet eens met de koopsom/uitgifteprijzen. Er zijn voorts geen serieuze en onderbouwde pogingen gedaan door Indiener om tot overeenstemming op basis van een bouwclaimmodel te komen.

Indiener heeft daarnaast herhaaldelijk getracht de grond/delen van de grond aan derden aan te bieden/te verkopen, hetgeen niet getuigt van het feit dat Indiener daadwerkelijk bereidheid heeft om tot zelfrealisatie over te gaan.

Het is staande jurisprudentie dat de aanleg en onderhoud van groen (openbare voorzieningen) en infrastructuur een overheidstaak is. Zelfrealisatie biedt geen realistisch alternatief wanneer de gemeente zelf de aanleg van infrastructuur op zich neemt. Zie daarover ook de uitspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2022:230, waarin uitdrukkelijk is bepaald dat er feitelijk geen zelfrealisatie mogelijk is omdat de gronden nog steeds in eigendom zijn van private partijen, en de gemeente allerlei voorzieningen zelf moet realiseren. Daardoor is er geen concrete mogelijkheid voor de grondeigenaren om de ontwikkeling volledig zelfstandig uit te voeren.

Ook is het bestendig beleid van de Kroon dat infrastructurele werken niet in aanmerking komen voor zelfrealisatie. Dit kwam bijvoorbeeld terug in het Koninklijk Besluit (KB) dijkversterking Tiel-Waardenburg, van 20 maart 2023, nr. 2023000576. De Kroon verwijst in het KB naar de Handreiking (Praktijk gids onteigening voor overheden) en overweegt dat de overheid voor een efficiënte aanleg en doelmatig beheer van infrastructuur gronden in eigendom wil hebben en zelfrealisatie daarom niet voor de hand ligt. Ondanks dat een dijkversterking een niet lucratieve ontwikkeling betreft geldt bovenstaande ook wanneer de bestemming (gedeeltelijk) lucratief is (zoals bedrijventerrein) en (gedeeltelijk) infrastructuur zoals de ontsluitingsweg.

² Zie Kroonbesluit van 16 februari 2023 met nummer 2023000275 (onteigeningsplan Centrumplan den Hoorn)

³ Zie Kroonbesluit van 12 mei 2021 met nummer 2021000905 (onteigeningsplan Monnickendam – Galgriet 2019).

De zienswijze van de Indiener doet vermoeden dat het plan door Indiener zelf kan worden gerealiseerd. Echter is Indiener niet in staat gebleken het gewenste plan zelf te willen en kunnen realiseren zonder de medewerking van de gemeente of zonder dat er aanzienlijke belemmeringen optreden. Indiener kan niet de controle over de uitvoering van het plan overnemen op een manier die geen afbreuk doet aan het publieke belang. De gemeente heeft een wettelijke taak en is gehouden om te zorgen voor een efficiënte en maatschappelijk verantwoorde uitvoering van het plan, hetgeen in dit geval een onteigening noodzakelijk maakt.

Didam

De Hoge Raad heeft geoordeeld dat de Didam-normen niet van toepassing zijn op besluiten tot onteigening die zijn gebaseerd op een duidelijke wettelijke taak van de overheid.

Strijd met zorgvuldigheidsbeginsel en motiveringsbeginsel

Artikel 3:2 Awb verlangt dat een besluit zorgvuldig wordt voorbereid. De gemeente heeft dit vereiste nageleefd door het onteigeningsbesluit zorgvuldig en volgens wettelijke kaders voor te bereiden. Daarbij zijn het belang, de noodzaak en de urgentie van de onteigening gemotiveerd. Tevens zijn alternatieven voor onteigening onderzocht, die niet tot het gewenste resultaat hebben geleid. Het besluit is transparant voorbereid, waarbij relevante gegevens zijn verzameld er is gelegenheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Daarmee is voldaan aan de zorgvuldigheidsvereisten van artikel 3:2 Awb.

Artikel 3:46 Awb bepaalt dat besluiten moeten worden gemotiveerd, zodat duidelijk is waarom het bestuursorgaan tot het besluit is gekomen en waarom alternatieven niet zijn gevolgd. Het besluit bevat een uitgebreide motivering die voldoet aan de vereisten van artikel 3:46 Awb. De gemeente heeft duidelijk uiteengezet waarom onteigening noodzakelijk is voor de uitvoering van het plan. De motivering bevat de volgende elementen:

- **Onteigeningsbelang:** De motivering geeft aan dat de onteigening noodzakelijk is voor het realiseren van een maatschappelijk belang; de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- **Verhouding tot het plan:** Er wordt toegelicht hoe de onteigening aansluit bij de ruimtelijke ordeningsplannen en hoe het project bijdraagt aan de doelstellingen van de gemeente.
- **Alternatieven en afwegingen:** De gemeente heeft afgewogen of er alternatieve manieren zijn om het gewenste doel te bereiken zonder onteigening. Deze alternatieven zijn afgewezen, waarbij helder wordt aangegeven waarom onteigening de meest passende oplossing is.

De motivering zoals opgenomen in de ontwerp-ontegeningsbeschikking is voldoende gedetailleerd en voldoet aan de eisen die vanuit de Awb worden gesteld. De zienswijze die stelt dat de motivering onvoldoende is, mist feitelijke basis.

2.3.2. Urgentie

Artikel 11.5 sub c Ow vereist dat de urgentie van de onteigening wordt gemotiveerd, en artikel 11.11 Ow biedt de mogelijkheid om een onteigeningsprocedure te starten wanneer sprake is van een urgente behoefte aan gronden voor de uitvoering van een plan.

De gemeente heeft, zoal in de onteigeningsbeschikking, duidelijk gemaakt waarom de onteigening noodzakelijk is voor (de voortgang van) de uitvoering van het plan en waarom sprake is van urgentie.

De urgentie is gemotiveerd in de (ontwerp)-ontbindingsbeschikking en zakelijke beschrijving.

Hoewel de zienswijze stelt dat er onvoldoende urgentie is, heeft de gemeente in het besluit en de zakelijke beschrijving duidelijk uiteengezet waarom de onteigening noodzakelijk is om het plan tijdig te realiseren en waarom er geen alternatieven zijn die deze urgentie kunnen ondervangen. Er is dus wel degelijk sprake van urgentie in de zin van de wet.

De planning voor de uitvoering van het plan is onderbouwd en opgenomen in de zakelijke beschrijving, omvattende:

1. Een gedetailleerde tijdslijn voor de uitvoering van het plan, omvattende de doorlooptijd van de grondverwerving, de uitvoering van de noodzakelijke werken en de oplevering van het project.
2. Alternatieven voor grondverwerving door middel van onteigening zijn onderzocht (verwerving op minnelijke wijze, waaronder het bekijken van de mogelijkheden om tot een bouwclaimovereenkomst te komen). De conclusie is getrokken dat inzetten van het onteigeningsinstrument noodzakelijk is om de voortgang van het plan niet in gevaar te brengen.
3. De gemeente heeft inzicht gegeven in de financiële en ruimtelijke haalbaarheid van het project, en heeft vastgelegd wanneer het project moet zijn gerealiseerd om te voldoen aan de bestaande maatschappelijke behoeften.

Omdat de oorspronkelijke planning zoals opgenomen in het exploitatieplan niet haalbaar is gebleken, is de planning uit praktische overwegingen aangepast. De verwachte startdatum van de werkzaamheden in het kader van het bouwrijpmaken van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid is 1 juli 2029. De activiteiten in het kader van het bouwrijpmaken kunnen pas worden opgestart en uitgevoerd zodra er over de grond kan worden beschikt.

Aannemelijk is dat binnen drie jaar na het overgaan van de eigendom van de gronden van Indiener op de gemeente gestart wordt met de werken (het bedrijventerrein) waarvoor wordt onteigend, omdat niet mag worden verwacht dat reeds medio 2026 zal zijn voldaan aan de volgende criteria, op basis waarvan de eigendom kan ingevolge onteigening bij notariële inschrijving overgaan op de gemeente:

- het bestemmingsplan is onherroepelijk;
- de onteigeningsbeschikking is onherroepelijk;
- de voorlopige schadeloosstelling is betaald.

3. Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de (ontwerp-)ontegeningsbeschikking aan te passen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3

Indiener 4

Nota beantwoording zienswijzen 5.1.2e

Nota beantwoording zienswijzen behorend bij de onteigeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid.

1. Inleiding en procedure

De gemeente Bunschoten wil in het gebied De Kronkels-Zuid een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen realiseren. Hiervoor dient de gemeente Bunschoten de eigendom, vrij van alle lasten en rechten te verwerven van (een deel van) de onroerende zaken in het plangebied van bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid (hierna tezamen ook aangeduid als bestemmingsplan De Kronkels-Zuid). Van een aantal onroerende zaken heeft de gemeente reeds de eigendom verworven. Met de eigenaren van de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst is tot op heden geen overeenstemming bereikt, dan wel is er wel overeenstemming maar nog sprake van voortgezet gebruik. De gemeente betreft die benodigde onroerende zaken daarom in een onteigeningsprocedure.

Op de voorbereiding van een onteigeningsbeschikking is de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. In deze procedure hebben belanghebbenden de mogelijkheid bij de raad zienswijzen naar voren te brengen over de ontwerp-onteygeningsbeschikking.

Van de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen is gebruik gemaakt. In deze nota beantwoording zienswijzen zijn de ingebrachte zienswijzen zakelijk samengevat en voorzien van een reactie. Tevens is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van de (ontwerp-) onteigeningsbeschikking.

2. Zienswijze 5.1.2e

Bij brief van 3 december 2025 heeft 5.1.2e werkzaam bij bvd advocaten, namens zijn cliënten 5.1.2e en 5.1.2e (hierna ook: 5.1.2e/Indiener) een zienswijze over de ontwerp-onteygeningsbeschikking voor bedrijventerrein De Kronkels-Zuid ingediend.

2.1 Ontvankelijkheid

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 3 december 2025 om 24:00 uur. De zienswijze is (op basis van artikel 3:16 Awb en artikel 6:9 Awb) tijdig ingediend.

Indiener is gezamenlijk eigenaar van de in de ontwerp-onteygeningsbeschikking opgenomen onroerende zaak. Op basis van artikel 1:2, eerste lid Awb en artikel 16.97 van de Omgevingswet (Ow) wordt Indiener daarmee aangemerkt als belanghebbende.

De zienswijze is gelet op het bovenstaande ontvankelijk.

2.2 Samenvatting zienswijze

Indiener voert – zakelijk samengevat – het volgende aan:

2.2.1. Noodzaak tot onteigening

- Indiener stelt dat geen redelijke poging is gedaan om de grond minnelijk te verwerven. Er zou daardoor geen sprake zijn van een onteigeningsnoodzaak in de zin van artikel 11.7 lid 1 sub a Ow. Indiener stelt dat voor zover alsnog een redelijke poging wordt gedaan om minnelijk overeenstemming te bereiken op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt. De onteigeningsnoodzaak in de zin van artikel 11.7 lid 1 sub c Ow ontbreekt volgens Indiener. Er zou geen realistisch bod zijn uitgebracht. Indiener stelt dat het bod op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd. Het aspect woongenot zou niet zijn meegenomen in de bieding. Daarnaast weegt de gemeente ten onrechte mee dat op het naastgelegen perceel thans arbeidsmigranten wonen. Premie uit handen breken is niet toegepast.

2.2.2. woningruil

- Indiener stelt dat niet voldoende serieus is onderzocht of woningruil mogelijk is.

2.3 Beantwoording Zienswijzen

2.3.1 Noodzaak tot onteigening

Een onteigeningsbeschikking kan alleen worden gegeven als onteigening noodzakelijk is (zie artikel 11.5, onder b Ow). In artikel 11.7 Ow is nader uitgewerkt in welke gevallen de noodzaak tot onteigening ontbreekt. Dat is in ieder geval het geval als de gemeente geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken. Zo wordt het ultimatum remedium-karakter van het onteigeningsinstrument gewaarborgd. 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 onder andere af van de omstandigheden van het geval. De gemeente moet in ieder geval een aanbod in geld doen aan de eigenaren dat betrekking heeft op de onroerende zaken die in de onteigeningsbeschikking zijn betrokken. De noodzaak tot onteigening ontbreekt op grond van artikel 11.7 Ow ook als aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de benodigde onroerende zaken en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering daarvan. Zie voor de voorgaande systematiek rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, r.o. 7.1 en Kamerstukken II 2018/19, 35 133, nr. 3, p. 109 en 110.

De gemeente heeft al vele jaren contact met Indiener over de verwerving van de onroerende zaken. Vanaf 2022 zijn aan Indiener formele schriftelijke biedingen uitgebracht. De gemeente heeft meerdere schriftelijke aanbiedingen gedaan. Ook is diverse keren overleg gevoerd, dan wel is getracht overleg te voeren. Indiener stelt de aangeboden schadeloosstelling in ieder geval onvoldoende te vinden. Indiener geeft (in de zienswijze) weliswaar aan niet onwelwillend te zijn over verkoop aan de gemeente en bereid te zijn om te overleggen, maar dit heeft niet tot overeenstemming of zicht daarop geleid. Indiener heeft (in 2024) (naar mening van de gemeente) een (te hoge) tegenbieding gedaan, die niet realistisch wordt geacht.

De gemeente heeft een redelijke poging gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken. De onderhandelingen hebben niet tot overeenstemming geleid. Niet aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering. Onteigening is daarom noodzakelijk. Als de gemeente niet tijdig over de benodigde onroerende zaken beschikt, dan kan het bedrijventerrein ook niet tijdig worden gerealiseerd. Parallel aan de onteigeningsprocedure zet de gemeente de onderhandelingen met

Indiener voort. Als de onroerende zaken notarieel zijn overgedragen aan de gemeente, vrij van alle gebruik, kan de onteigeningsprocedure worden stopgezet.

Over de stelling dat het aanbod van de gemeente niet realistisch, te laag, en op basis van onjuiste uitgangspunten zou zijn merken wij het volgende op. In de schriftelijke aanbiedingen die de gemeente heeft gedaan is steeds benadrukt dat als uitgangspunt wordt gehanteerd een volledige schadeloosstelling volgens de onteigeningssystematiek, gebaseerd op een waardering van een registertaxateur. De gemeente heeft niet kennelijk zodanig onredelijke aanbiedingen gedaan, dat het niet kan worden gezien als poging tot minnelijke verwerving. Het is bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de civiele rechter om te oordelen over de verschillende schadeposten die wel of niet zijn meegenomen in de aangeboden schadeloosstelling. Zie rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, r.o. 7.8.

2.3.2. Woningruil

Net als onder de Onteigeningswet verplicht de Omgevingswet de onteigenaar niet tot een andere vorm van schadeloosstelling dan in geld. In de aangeboden schadeloosstelling is rekening gehouden met de kosten voor de aankoop van een vervangende woning, inclusief een vergoeding voor een bemiddelingsmakelaar. De gemeente beschikt niet over ruilwoningen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de (ontwerp-)onteigeningsbeschikking aan te passen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1