



Concept raadsvoorstel

Nummer 1227354 - Ontwerp-onteigeningsbeschikking ten behoeve van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid

Aan de commissie: Ruimte
Portefeuillehouder: W. van der Es
Beleidskader: Economische Zaken
Opmerkingen griffie:

Team: Omgevingsontwikkeling
Ambtenaar: Martijn Rens
Telefoonnummer: 033 - 299 1411
E-mailadres: m.rens@bunschoten.nl
Datum raadsvergadering:

Aanvullende stukken

1. Titel: Lijst van te onteigenen onroerende zaken van 1 oktober 2025
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
2. Titel: Grondtekening van 2 oktober 2025
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
3. Titel: Projectietekening van 2 oktober 2025
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
4. Titel: Zakelijke beschrijving behorend bij de onteigeningsbeschikking inzake bedrijventerrein De Kronkels-Zuid van 2 oktober 2025 met beeldkwaliteitsplan;
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
5. Titel: *[indien van toepassing Nota beantwoording zienswijzen]*.
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Ja
6. Titel: Lijst belanghebbenden
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Nee, onder geheimhouding.
7. Titel: Logboeken
Bijlagen digitaal beschikbaar: Ja
Ter inzage: Nee, onder geheimhouding.

Voorstel

- I. De onroerende zaken, die zijn vermeld op de onteigeningslijst van 1 oktober 2025 die behoort bij deze onteigeningsbeschikking, ter onteigening aanwijzen op naam van de gemeente Bunschoten.
- II. De rechtbank Midden-Nederland verzoeken om deze onteigeningsbeschikking te bekrachtigen.
- III. Het college van burgemeester en wethouders belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank.
- IV. Het college van burgemeester en wethouders opdragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van deze onteigeningsbeschikking.
- V. Het college van burgemeester en wethouders opdragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaak of zaken te beëindigen.



- VI. Het college van burgemeester en wethouders belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek.
- VII. Het college van burgemeester en wethouders belasten met de indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.
- VIII. *[Vaststellen dat op de ontwerp-onteigeningsbeschikking wel/geen zienswijzen zijn ingediend en deze onteigeningsbeschikking naar aanleiding van deze zienswijzen wel/niet is aangepast;]*
- IX. *[Bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen vaststellen.]*

Inleiding

Hierbij leggen wij u een voorstel voor tot het geven van een onteigeningsbeschikking. De onteigeningsbeschikking heeft betrekking op de onteigening van onroerende zaken in de gemeente Bunschoten.

De gemeente Bunschoten wil in het gebied De Kronkels-Zuid een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen realiseren. Hiertoe heeft de raad op 3 november 2022 het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid vastgesteld. Op 18 april 2024 heeft de raad het herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid genomen vanwege ambtshalve geconstateerde omissies.

Voor de realisatie van het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan Kronkels-Zuid dient de gemeente Bunschoten tijdig de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, te verwerven van een aantal onroerende zaken die liggen in het plangebied van het genoemde plan. Van een aantal onroerende zaken heeft de gemeente reeds het eigendom verworven.

Er zijn reeds geruime tijd onderhandelingen gevoerd met de eigenaren en andere gerechtigden ten aanzien van de betreffende onroerende zaken, zoals vermeld op de onteigeningslijst, over de minnelijke verwerving daarvan. De onderhandelingen hebben nog niet tot het gewenste resultaat geleid. Hierbij stelt het college de raad van de gemeente Bunschoten voor om, parallel aan de verdere onderhandelingen, een onteigeningsbeschikking te geven voor de onroerende zaken zoals vermeld op de onteigeningslijst, zodat de gemeente tijdig over de onroerende zaken beschikt voor de realisatie van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid. De onderhandelingen worden nog steeds gevoerd en zullen worden voortgezet.

Argumenten

1. *De gemeente Bunschoten is de juiste partij om de op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken in eigendom, vrij van alle lasten en rechten, te verkrijgen door onteigening.*

De onteigenaar is de rechtspersoon op wie de eigendom door onteigening overgaat. Een gemeente kan onteigenaar zijn.

Onteigening vindt plaats op naam van de gemeente Bunschoten. De gemeente is onteigenaar. Het gaat om de realisatie van een gemeentelijk plan, dat wordt geïnitieerd door de gemeente Bunschoten. De gemeente is daarom de juiste partij om de op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken als onteigenaar in eigendom, vrij van alle lasten en rechten, te verkrijgen door onteigening.

2. *De gemeenteraad van de gemeente Bunschoten is bevoegd gezag om de onteigeningsbeschikking te geven.*



Het bevoegd gezag is het bestuursorgaan dat een onteigeningsbeschikking kan geven (oftewel: het onteigeningsbesluit neemt). De raad van een gemeente kan bevoegd gezag zijn als de te onteigenen onroerende zaken in de betreffende gemeente liggen.

De op de onteigeningslijst vermelde onroerende zaken liggen in de gemeente Bunschoten. De raad van de gemeente Bunschoten is daarom bevoegd gezag om deze onteigeningsbeschikking te geven.

3. Minnelijke verwerving voldoet aan eisen wetgeving

De gemeente Bunschoten heeft gedurende de minnelijke verwervingen diverse aanbiedingen ten aanzien van de benodigde te verwerven gronden voorgelegd aan belanghebbenden en derhalve redelijke pogingen gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken. Echter is er tot op heden niet met alle partijen overeenstemming bereikt middels minnelijke verwerving, noch ziet het er naar uit dat alsnog op afzienbare termijn overeenstemming zal worden bereikt over de minnelijke verwerving van de onroerende zaken vrij van rechten en lasten, welke overeenstemming zal leiden tot spoedige levering daarvan. De gemeente Bunschoten is genoodzaakt de procedure van de administratieve onteigening te vervolgen. Het gevoerde minnelijk overleg voldoet aan de eisen die daaraan in de wet- en regelgeving en rechtspraak worden gesteld. Het feit dat er een onteigeningsbeschikking wordt genomen, neemt niet weg dat de gemeente Bunschoten pogingen zal blijven doen om de onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen vrij van alle gebruik.

4. Er is sprake van een onteigeningsbelang.

Om te kunnen onteigenen moet sprake zijn van een onteigeningsbelang. Op grond van artikel 11.6 Omgevingswet is sprake van een onteigeningsbelang als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer mogelijk is gemaakt in een vastgesteld omgevingsplan. Dit betreft de zogenoemde planologische/omgevingsrechtelijke grondslag.

De onteigening is nodig voor de realisatie van het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid (inclusief het herstelbesluit bestemmingsplan) in de gemeente Bunschoten. Het bestemmingsplan is op 3 november 2022 door de gemeenteraad vastgesteld. Op 18 april 2024 heeft de raad het herstelbesluit voor het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid vastgesteld vanwege ambtshalve geconstateerde omissies.

Het bestemmingsplan en herstelbesluit bestemmingsplan maken van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan; de beoogde vorm van ontwikkeling (bedrijventerrein) is in het bestemmingsplan en het herstelbesluit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan en het herstelbesluit bestemmingsplan vormen samen de grondslag voor deze onteigening.

Uit het bijbehorende beeldkwaliteitsplan blijkt welk ruimtelijk en visueel karakter het gebied zal krijgen, en welke regels en richtlijnen gelden bij de inrichting en bebouwing.

Daarnaast is er op 3 november 2022 een exploitatieplan vastgesteld door de gemeenteraad, dat ziet op het kostenverhaal, de fasering en de realisatie van de voor de ontwikkeling noodzakelijke voorzieningen. Het exploitatieplan vormt een essentieel onderdeel van de uitvoering van het bedrijventerrein De Kronkels-Zuid. Hierin is bepaald:

- De aanleg van openbare infrastructuur (wegen, groenstructuur, riolering);
- De fasering van de ontwikkeling van het terrein;
- Het kostenverhaal, inclusief bijdragen van derden en de toerekening van kosten aan grondeigenaren;



- De noodzaak tot grondverwerving ter uitvoering van het geheel.

De gemeenteraad heeft vastgesteld dat de realisatie van het bedrijventerrein zonder verwerving van de benodigde gronden niet mogelijk is. De gronden waarop de onteigening ziet, zijn opgenomen binnen het exploitatiegebied en zijn nodig voor de aanleg van openbare voorzieningen (zoals ontsluitingswegen) en benodigd als kavels voor bedrijfsvestiging.

5. *Er is sprake van een noodzaak en urgentie*

Verder moet onteigening noodzakelijk zijn. Artikel 11.7 Omgevingswet geeft aan wanneer de noodzaak tot onteigening ontbreekt. De noodzaak tot onteigening ontbreekt in ieder geval als de gemeente geen redelijke poging heeft gedaan tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken. Ook ontbreekt de noodzaak tot onteigening als aannemelijk is dat op afzienbare termijn alsnog overeenstemming kan worden bereikt over de minnelijke verwerving van de onroerende zaken vrij van rechten en lasten en die overeenstemming zal leiden tot een spoedige levering daarvan.

De urgentie ontbreekt volgens artikel 11.11 Omgevingswet in ieder geval als niet aannemelijk is dat binnen drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan waarvoor wordt onteigend.

De bijgevoegde zakelijke beschrijving is onderdeel van de onteigeningsbeschikking. In de zakelijke beschrijving is gemotiveerd en toegelicht dat aan de criteria onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie is voldaan. Verder bevat de zakelijke beschrijving nadere detailinformatie.

6. *Er dient toepassing gegeven te worden aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure*

Overeenkomstig artikel 16.33b van de Omgevingswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben de ontwerponteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken van 23 oktober 2025 tot en met 3 december 2025 in het gemeentehuis van Bunschoten ter inzage gelegen. De stukken zijn binnen bovengenoemde periode tevens digitaal beschikbaar gesteld via de volgende link:

www.bunschoten.nl/ontwerponteigeningsbeschikking

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

- ontwerp-onteigeningsbeschikking;
- concept voorstel dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur;
- lijst van de te onteigenen onroerende zaken;
- grondtekening;
- projectie van de grondtekening;
- zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan met beeldkwaliteitsplan;
- het bestemmingsplan De Kronkels-Zuid van 3 november 2022 en herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid van 18 april 2024.

Van de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken is op 22 oktober 2025 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad van [datum], [nummer].

Verder is de ontwerponteigeningsbeschikking overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerponteigeningsbeschikking naar voren te brengen. Belanghebbenden zijn in de brief ook gewezen op de mogelijkheid om het op hem of haar betrekking hebbende logboek en bijbehorende bewijsstukken op verzoek in te zien.

Indien van toepassing:



Binnen de termijn dat de ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage heeft gelegen [is/zijn] daarover [een zienswijze/ zienswijzen] naar voren gebracht. Deze [zienswijze/zienswijzen] [is/zijn] vermeld in de zienswijzennota die bij dit voorstel is gevoegd en waarin een reactie van het bevoegd gezag is voorzien.

De [zienswijze/zienswijzen] [heeft/hebben] niet tot aanpassingen in de onteigeningsbeschikking geleid. Of indien van toepassing: De [zienswijze/zienswijzen] [heeft/hebben] tot de volgende aanpassingen in de onteigeningsbeschikking geleid:[beschrijven aanpassingen].

Indien van toepassing:

Binnen de termijn dat de ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Indien van toepassing bij omissies:

Tijdens de procedure is nog een aantal omissies geconstateerd. Dit betreffen ondergeschikte wijzigingen van de ontwerpbeschikking en de beschikking is hierop aangepast.

Indien van toepassing bij alsnog bereiken van overeenstemming:

Tijdens de procedure is alsnog overeenstemming bereikt over de eigendomsoverdracht met een [eigenaar/enkele eigenaren] waardoor de noodzaak tot onteigening van de betreffende onroerende zaken is komen te ontvallen. Dit betreft grondplannummers [nummers invoegen]. De lijst met te onteigenen percelen is hierop aangepast. Deze onroerende [zaak/zaken] zijn van de lijst verwijderd.

Alternatieven

De gemeenteraad kan er voor kiezen om (nog) geen onteigeningsbeschikking te geven. De gemeente loopt in dat geval het risico dat zij niet (tijdig) over de eigendom, vrij van alle lasten en rechten, beschikt van de onroerende zaken zoals opgenomen op de onteigeningslijst en het plan niet (tijdig) kan worden gerealiseerd.

Kanttekening

1. Voor rechthebbenden is onteigening een ingrijpende gebeurtenis.

Onteigening maakt inbreuk op het eigendomsrecht. Onteigening is daarom alleen mogelijk in het algemeen belang en onder strikte voorwaarden. Het uitgangspunt van onteigening is dat de eigenaar een volledige schadeloosstelling (in geld) ontvangt. Bij de onteigeningsprocedure gelden fatale termijnen die volgen uit de wet. Zonder onteigening bestaat het risico dat het bedrijventerrein niet (tijdig) kan worden gerealiseerd.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de onteigeningsprocedure ingrijpend veranderd. De conceptstukken zijn naar het Kenniscentrum Onteigening voor Overheden gestuurd (hierna: het 'Kenniscentrum'). Het Kenniscentrum is opgericht in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), mede namens de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de Unie van Waterschappen (UvW). Rijkswaterstaat verzorgt in opdracht van het ministerie van BZK, de VNG, het IPO en de UvW de inrichting van het Kenniscentrum. Het Kenniscentrum heeft een kwaliteitstoets uitgevoerd op de conceptstukken. De feedback is verwerkt in de uiteindelijke stukken. Deze toets op het onteigeningsdossier biedt een extra check om de kans op vertraging door fouten in de procedure te verminderen. De toets biedt geen garantie voor het welslagen van de onteigeningsprocedure omdat deze afhankelijk is van diverse factoren die ten tijde van de kwaliteitstoets nog niet bekend zijn.

2. De gemeente wordt nog geen eigenaar door het geven van de onteigeningsbeschikking

Het besluit van de gemeenteraad om een onteigeningsbeschikking te geven ("vast te stellen") betekent niet dat de benodigde onroerende zaken door het enkel nemen van het besluit in eigendom



overgaan naar de gemeente. De eigendom van de benodigde onroerende zaken gaat pas over door inschrijving van een notariële onteigeningsakte in de openbare registers. Een onteigeningsakte kan op verzoek van de gemeente door een notaris worden verleden als voldaan is aan drie voorwaarden: deze onteigeningsbeschikking is onherroepelijk, de voorlopige schadeloosstelling is betaald en het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid is onherroepelijk.

De bestuursrechter moet worden verzocht om deze onteigeningsbeschikking te bekrachtigen. Belanghebbenden kunnen bij de rechtbank bedenkingen indienen tegen de onteigeningsbeschikking. De rechtbank doet, of er nu wel of geen bedenkingen zijn ingediend, in ieder geval een basistoets. Daarbij toetst de rechtbank of de onteigeningsbeschikking volgens wettelijke vormvoorschriften is voorbereid en voldoet aan de criteria onteigeningsbelang, noodzaak en urgentie. De rechtbank doet uiteindelijk uitspraak op het verzoek tot bekrachtiging. Tegen de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het onherroepelijk zijn van de onteigeningsbeschikking is een voorwaarde voor het verkrijgen van de eigendom door de gemeente.

Parallel aan de bekrachtigingsprocedure bij de bestuursrechter, kan de procedure tot vaststelling van de schadeloosstelling bij de civiele rechter worden gestart. Dit zijn dus twee aparte procedures. De rechtbank stelt zo spoedig mogelijk door een zogenoemde tussenbeschikking de voorlopige schadeloosstelling vast. Een voorwaarde voor het verkrijgen van de eigendom door de gemeente is dat de gemeente de voorlopige schadeloosstelling heeft betaald. Later stelt de rechtbank in de eindbeschikking de definitieve schadeloosstelling vast, waarbij de vastgestelde schadeloosstelling wordt verrekend met de betaalde voorlopige schadeloosstelling. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat beroep in cassatie bij de Hoge Raad open.

Verder is onteigening onlosmakelijk verbonden met het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid. Een voorwaarde voor het verkrijgen van de eigendom door de gemeente is dat het bestemmingsplan/herstelbesluit bestemmingsplan De Kronkels-Zuid onherroepelijk is.

Financiën

De kosten voor de onteigening komen voor rekening van de gemeente. Daaronder vallen in principe alle kosten gemoeid met de onteigening: de kosten voor bekendmaking, terinzagelegging en publicatie, de schadeloosstelling en de kosten van juridische en deskundige bijstand van de rechthebbenden, voor zover die de dubbele redelijkheidstoets kunnen doorstaan. Ook de kosten voor de door de rechtbank benoemde deskundigen in de civiele procedure voor vaststelling van de schadeloosstelling komen voor rekening van de gemeente.

De kosten van planuitvoering worden gedekt via de grondexploitatie De Kronkels-Zuid.

Uitvoering

Zie kanttekening 2.

Communicatie

De Onteigeningsbeschikking moet officieel bekendgemaakt en ter inzage worden gelegd. In de kennisgeving en de brief bij toezending aan belanghebbenden van de Onteigeningsbeschikking moet het bestuursorgaan vermelden: aan welke rechtbank het bestuursorgaan zal verzoeken de Onteigeningsbeschikking te bekrachtigen, dat belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop de beschikking ter inzage is gelegd, bij die rechtbank schriftelijk bedenkingen kunnen inbrengen tegen

de beschikking en dat de beschikking in werking treedt met ingang van de dag na die waarop de uitspraak waarbij zij is bekrachtigd, op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.



ONTWERP