

**Collegevoorstel
Brakel-West
Openbaar**

Raadsvoorstel

(Voorstel van het dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur)

**Voorstel tot het geven van een
onteigeningsbeschikking voor het
onteigeningsplan Woningbouw Brakel West**

Zaaknummer :
Datum :2025
Portefeuillehouder : Wethouder Van Leeuwen
Inlichtingen bij : Zaltbommel, afdeling Gebiedsontwikkeling ZBM , Pepijn
van den Eerenbeemt
Betrokkenheid raad : Raadsbesluit
Embargodatum :
(indien van toepassing)

Voorgesteld besluit

- I. De onroerende zaken die zijn vermeld op de lijst van te onteigenen onroerende zaken [datum] die behoort bij dit besluit ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Zaltbommel;
- II. De rechtbank Gelderland te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;
- III. het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;
- IV. het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;
- V. het college van burgemeester en wethouders op te dragen 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 te 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 te belasten met indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.
- VIII. zichzelf geheimhouding op te leggen op (bijlage logboeken minnelijke verwerving) op grond van artikel 87 Gemeentewet jo artikel 5.1 lid 2 onder b en Wet open overheid.

Voorstel

om aan de gemeenteraad voor te stellen te besluiten tot onteigening van onroerende zaken in de gemeente Zaltbommel ten behoeve van woningbouwlocatie Brakel West.

Samenvatting

Voor de realisering van het bestemmingsplan “Brakel West” is het noodzakelijk om alle percelen aan te kopen. Met ... eigenaren van deze gronden is nog geen (volledige) overeenstemming bereikt. Om het bestemmingsplan tijdig volgens gemeentelijke planning te kunnen realiseren, is het noodzakelijk om het onteigeningsinstrument in te zetten. Voor de onderhandelingen die hebben plaatsgevonden kan worden verwezen naar de in de bijlage bijgevoegde logboeken.

Inleiding

Gemeenteraad besluit tot onteigening

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft geleid tot een aanzienlijke stelselwijziging ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland. Dit geldt ook voor de onteigening. Onder de voorheen geldende Onteigeningswet was het de Kroon die op verzoek van de gemeenteraad door middel van een Koninklijk Besluit besloot tot onteigening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het de gemeenteraad die zelf tot onteigening besluit. Nadat uw gemeenteraad tot onteigening heeft besloten, dient de onteigeningsbeschikking ter bekrachtiging naar de rechtbank te worden gestuurd.

Onteigeningsbelang

De onteigening is nodig voor de realisatie van het bestemmingsplan genaamd, “Brakel-West”, (hierna te noemen “het bestemmingsplan”). Het bestemmingsplan is op 23 januari 2025 vastgesteld door uw raad.

Het bestemmingsplan betreft de transformatie van een gebied aan de westzijde van Brakel tot een nieuwe woonwijk met een mix van woningtypen en intramurale zorgseenheden. De ontwikkeling speelt in op de grote behoefte aan woningen in de regio en voorziet in een gedifferentieerd aanbod, variërend van sociale huur tot koopwoningen in verschillende prijsklassen. De ontwikkeling houdt rekening met de bestaande dorpsstructuur en het omliggende landschap, met aandacht voor duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan als ook door de zakelijke beschrijving dat deel uitmaakt van het (ontwerp) onteigeningsplan.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Argumenten

Noodzaak

Om het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente Zaltbommel de eigendom van in de onteigening opgenomen onroerende zaken verkrijgt, vrij van lasten en rechten, die zijn vermeld in de bij deze beschikking behorende onteigeningslijst.

De gemeente Zaltbommel heeft met de betrokken eigenaren en overige belanghebbenden overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in vrije eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid.

Omdat niet aannemelijk is dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden of overeenstemming kan worden bereikt is de onteigening noodzakelijk. De onderhandelingen worden nadrukkelijk niet

stopgezet. De gemeente wil een zogenaamd “parallel traject” voeren hetgeen inhoudt dat de onderhandelingen parallel aan een onteigeningsprocedure worden gevoerd waardoor partijen zekerheid krijgen over een einddatum waarmee tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker wordt gesteld.

Urgentie

De planning van de werkzaamheden is als volgt:

- Fase 3 (stedenbouwkundige visie) liep tot mei 2023
- Fase 4 (bestemmingsplan opstellen) liep tot juli 2024
- Fase 5 (grondvererving) loopt tot februari 2025
- Fase 6 (ontwerpfase, inrichtingsplan) loopt tot september 2026
- Fase 7 (voorbereiding bouw, tenderuitvraag) loopt van oktober 2026 tot maart 2027
- Fase 8–9 (realisatie en oplevering) plannen van 2028–2033

Hiermee is aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

Kanttekeningen/risico's

1. Als niet tot onteigening wordt overgegaan zijn wij afhankelijk van de bereidheid van de grondeigenaren om tot overeenstemming te komen. Dat kan jaren duren. Bij onteigening is er voor alle partijen zicht op een eindmoment.
2. Nadat de raad tot onteigening heeft besloten, dient de onteigeningsbeschikking ter bekrachtiging naar de rechtbank te worden gestuurd. Die kan beslissen dat de onteigening niet noodzakelijk is of dat urgentie ontbreekt.
3. In het verlengde van de hiervoor aangegeven noodzaak tot onteigening kunnen de eigenaren met succes een beroep doen op “zelfrealisatie”. Kort uitgelegd, betekent dit dat de eigenaren kunnen aangeven bereid en in staat te zijn om zelf op hun eigen grond een gedeelte van het plan te ontwikkelen. De noodzaak tot onteigening zou indien dit “zelfrealisatieverweer” zou slagen, ontbreken zo kan de rechter overwegen. Voor de gemeente is dat in principe onwenselijk maar niet tegen te gaan. Hier tegenover staat dat de eigenaren een exploitatiebijdrage moeten betalen. De gemeente kan de eigenaren niet dwingen om zelf te realiseren. Onderhavige onteigeningsprocedure zou in die gevallen geen “werking” meer hebben en de gemeentelijke regie valt dan weg.

Inclusie

Niet van toepassing

Programma duurzaamheid

Niet van toepassing

Financiën (incl. BTW-effect)

Bedrijfsvoering

Uitvoering

Planning

Toepassing moet worden gegeven aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en overeenkomstig artikel 16.33b van de Omgevingswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Awb heeft de ontwerp-onteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken in de gemeente Zaltbommel ter inzage liggen. De stukken zullen in die periode tevens digitaal beschikbaar worden gesteld op de website van de gemeente.

De volgende stukken zullen (in ieder geval) in de hierboven genoemde periode ter inzage liggen:

- Ontwerp-onteigeningsbeschikking;
- concept voorstel dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur (raadsvoorstel);
- lijst te onteigenen onroerende zaken;
- grondtekening;
- projectietekening (planologische grondslag met daarop een projectie van de grondtekening);
- zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan.

Handhaving

Niet van toepassing

Communicatie

Van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken wordt openbaar kennis gegeven in het gemeenteblad, van [datum], [nummer].

Verder wordt de ontwerp-onteigeningsbeschikking (met in ieder geval bijbehorend concept voorstel van het dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur alsmede de onteigeningslijst) overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden.

Daarbij worden belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerp-onteigeningsbeschikking naar voren te brengen

Evaluatie / controle

Niet van toepassing

Bijlagen:

1. [Geheim] Logboeken minnelijke verwerving [Geheim]
2. Schematische weergave onteigeningsprocedure