

Zaaknummer 2103497
Documentnummer 2116288
Datum B en W-vergadering 20 januari 2026

Raadsvoorstel

Onderwerp

Onteigening woonwijk Halvinkhuizen fase 2 en 3.

Beslispunten

1. In te stemmen met de zienswijzennota en de daarin opgenomen conclusie over te nemen;
2. De onroerende zaken die zijn vermeld op de onteigeningslijst van 17 november 2025 die behoort bij dit besluit ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Putten;
3. De rechtbank Gelderland, locatie Arnhem te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;
4. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging en de verdere afwikkeling van het verzoek;
5. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de (onherroepelijke) bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;
6. 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;
7. 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;
8. 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.

Inleiding

Uw raad heeft op 6 maart 2025 het TAM Omgevingsplan Halvinkhuizen fase 2 en 3 vastgesteld. Om dit plan te realiseren moet de gemeente de binnen het plangebied gelegen gronden in eigendom verwerven. Met twee eigenaren is over de verwerving van de gronden nog geen overeenstemming bereikt. Om ervoor te zorgen dat het plan Halvinkhuizen fase 2 en 3 binnen de planning kan worden gerealiseerd is het noodzakelijk de benodigde gronden bij dit besluit ter onteigening aan te wijzen. Tijdige realisering van het plan is van belang in verband met de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Putten.

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 van 25 november 2025 tot en met 5 januari 2026 in de gemeente Putten ter inzage gelegen. De stukken waren gedurende deze periode tevens digitaal te raadplegen via: <http://www.putten.nl/halvinkhuizen>.

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

- ontwerponteigeningsbeschikking;
- concept voorstel dagelijks bestuur aan het algemeen bestuur;
- lijst te onteigenen onroerende zaken;
- zakelijke beschrijving;
- grondtekening;
- projectietekening;
- combinatietekening;
- TAM-Omgevingsplan Halvinkhuizen fase 2 en 3 Motivering (NL.IMRO.0273.TAM004-VA01)
- TAM-Omgevingsplan Halvinkhuizen fase 2 en 3 Plankaart;
- TAM-Omgevingsplan Halvinkhuizen fase 2 en 3 Regels;
- -conceptstedenbouwkundig plan.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb is van de terinzagelegging van de ontwerp-onteigeningsbeschikking met bijbehorende stukken op 20 november 2025 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad. 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. Zij zijn tevens gewezen op de mogelijkheid om hun logboek en de onderliggende stukken in te zien.

Beoogd effect

Vaststelling van de onteigeningsbeschikking en instemming met de voorstellen om burgemeester en wethouders op te dragen al het nodige te doen om tot de afronding van de onteigeningsprocedure te komen.

Argumenten

1.1 De zienswijze vormt geen aanleiding tot aanpassing van de onteigeningsstukken.

Tegen het ontwerp van de onteigeningsbeschikking is één zienswijze ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota is per onderdeel een reactie gegeven. Voorgesteld wordt om de daarin opgenomen conclusie over te nemen. De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding om de onteigeningsbeschikking aan te passen.

2.1 Onteigening is in het belang van de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving.

Uw raad heeft op 6 maart 2025 het Omgevingsplan TAM Halvinkhuizen fase 2 en 3 (hierna: “het omgevingsplan”) vastgesteld. Dit omgevingsplan is nog niet onherroepelijk omdat er tegen de vaststelling beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit staat de aanwijzing van de nog niet verworven gronden ter onteigening niet in de weg. Artikel 11.6, aanhef en onder a, van de Omgevingswet (Ow) bepaalt dat van een onteigeningsbelang alleen sprake is als de beoogde vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer van de fysieke

leefomgeving onder uitsluiting van de bestaande vorm van ontwikkeling, gebruik of beheer, mogelijk is gemaakt in een *vastgesteld* omgevingsplan. Hieraan is thans voldaan. Op het moment dat de gronden ter onteigening worden aangewezen, is onherroepelijkheid van het omgevingsplan (nog) geen vereiste.

Het omgevingsplan maakt het mogelijk om binnen een gebied van circa 26 hectare maximaal 920 woningen te realiseren. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Putten. Het betreft zowel vrijstaande, aaneengesloten als gestapelde woningen. Daarnaast voorziet het plan in de realisatie van maatschappelijke functies en zorgfuncties, de aanleg van infrastructuur voor auto-, fiets- en voetverkeer en de realisatie van water en groen. Het omgevingsplan geeft inzicht in de functies op de gronden en de voorgestane wijze van planuitvoering. De gemeente heeft ook een concept-stedenbouwkundig plan opgesteld om inzicht te verschaffen in wat er op de gronden van de belanghebbenden wordt gerealiseerd.

De plannen tonen aan dat de onteigening in het belang van de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving is.

2.2 De noodzaak tot onteigening is aanwezig; minnelijk overleg heeft tot op heden niet geleid tot verwerving van alle benodigde gronden.

De gemeente heeft nog niet alle voor de ontwikkeling van het omgevingsplan benodigde gronden of onroerende zaken door middel van minnelijk overleg in eigendom kunnen verwerven. Er zijn nog twee eigenaren waarmee de gemeente overleg voert over de aankoop van de benodigde onroerende zaken. Op één onroerende zaak is ook sprake van een zakelijk gerechtigde. Ook daarmee is de gemeente in contact en overleg.

De gemeente voert al vanaf 2019 met de eigenaren overleg, in welk kader aanbiedingen zijn gedaan gericht op de aankoop van de onroerende zaken en er ook een traject is doorlopen over mogelijke ruiling van onroerende zaken en vervangende (bedrijfs)locaties. De gemeente heeft de eigenaren recent aanbiedingen gedaan gericht op de aankoop van de onroerende zaken welke vermeld zijn in de bijgevoegde lijst van ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken. Gelet op het doorlopen traject zijn er voldoende redelijke pogingen gedaan om tot minnelijke verwerving van de onroerende zaken te komen. Ook met de zakelijk gerechtigde is nog geen overeenstemming bereikt. Daarmee is de noodzaak tot onteigening op grond van artikel 11.7, lid 1, onder a en b, Ow aangetoond. Aangezien het door uiteenlopende standpunten over de hoogte en de wijze van berekening van de schadeloosstelling niet aannemelijk is dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn alsnog tot overeenstemming zal leiden en mitsdien niet zal leiden tot een spoedige levering, is de onteigening van de onroerende zaken ook op grond van artikel 11.7, lid 1, onder c, Ow gegeven.

2.3 Urgentie voor de onteigening is aanwezig.

Voor Halvinkhuizen fase 2 is de planning dat de uitvoering (met het bouwrijp maken van de gronden) start in 2027, voor fase 3 is de planning dat de uitvoering start in 2030. De verwachting is dat de onteigeningsakte, waarmee de eigendom van de gronden werkelijk op de gemeente overgaat, na afronding van alle procedures en het onherroepelijk worden van alle

benodigde besluiten eind 2027 in de openbare registers kan worden ingeschreven. Gelet hierop is het 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 omgevingsplan ter uitvoering waarvan wordt onteigend.

3.1 De onteigeningsbeschikking leidt nog niet tot onteigening.

Vaststelling van de onteigeningsbeschikking door uw raad heeft niet direct de onteigening van de gronden tot gevolg. De gemeente zal de bevoegde rechtbank (bestuursrechter) een verzoek moeten doen tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking. Belanghebbenden kunnen gelijktijdig schriftelijk hun bedenkingen tegen de beschikking bij de rechtbank inbrengen. Tegen de uitspraak van de rechtbank staat hoger beroep open bij de Raad van State. Daarnaast moet de gemeente de rechtbank (burgerlijke rechter) verzoeken om de (voorlopige) schadeloosstelling vast te stellen. Eerst nadat het omgevingsplan en de onteigeningsbeschikking onherroepelijk zijn geworden en de (voorlopige) schadeloosstelling door de gemeente is betaald, kan de gemeente de notaris verzoeken om de onteigeningsakte op te stellen en te verlijden. Na inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster gaat de eigendom van de onroerende zaken op de gemeente over. De procedure vergt dus de nodige tijd.

4.1 & 5.1 Dit zorgt voor een efficiënter verloop van de procedure.

Zoals opgemerkt moeten er nog de nodige stappen in het onteigeningsproces worden gezet voordat er sprake is van daadwerkelijke onteigening. Om te voorkomen dat uw raad over elke te zetten stap moet beslissen, voorziet dit besluit in een machtiging aan het college van burgemeester en wethouders om die stappen te zetten die uiteindelijk tot de afronding van de onteigeningsprocedure moeten leiden.

6.1 Een bekrachtigingsprocedure is dan niet meer nodig.

De gemeente blijft in overleg met de eigenaren en zakelijk gerechtigde om tot minnelijke overeenstemming te komen. Mocht dit overleg gedurende de onteigeningsprocedure leiden tot minnelijke overeenstemming die resulteert in eigendomsoverdracht, dan kunnen burgemeester en wethouders de onteigeningsprocedure voor de betreffende gronden stopzetten.

Kanttekeningen

3.1 De procedure kan meer tijd in beslag nemen

Voordat de onteigeningsbeschikking onherroepelijk wordt, dient deze eerst door de rechtbank te worden bekrachtigd. Vervolgens staat beroep open tegen de uitspraak van de rechter bij de Raad van State. Beide instanties zijn in de Ow aan een termijn gebonden, maar zij kunnen meer tijd nodig hebben om tot een uitspraak te komen. Dit geldt ook voor de uitspraak van de rechtbank over de hoogte van de schadeloosstelling. Dit kan ertoe leiden dat de onteigeningsakte later dan gepland kan worden ingeschreven.

8.1 De rechter kan anders beslissen

De rechtbank kan tot de conclusie komen dat het verzoek tot bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking geheel of gedeeltelijk moet worden afgewezen.

Evenzo kan de bekrachtigingsuitspraak door de Raad van State worden vernietigd. In dat geval kan de gemeente de gronden niet (tijdig) door onteigening in bezit krijgen.

Uitvoering

Na het besluit van uw raad dienen nog de nodige (wettelijke) stappen te worden gezet. Het besluit van de raad voorziet erin dat het college van burgemeester en wethouders deze stappen kan zetten.

Financiële gevolgen

Aan het raadsbesluit tot vaststelling van de onteigeningsbeschikking zijn geen kosten verbonden. Met de kosten die gemoeid zijn met de onteigeningsprocedure is rekening gehouden in de grondexploitatie. Wel moet rekening worden gehouden met het feit dat de hoogte van de schadeloosstelling uiteindelijk door een uitspraak van de rechter lager of hoger kan uitvallen dan waar tot op heden rekening mee is gehouden in de grondexploitatie.

Bijlagen

1. Ontwerp van de onteigeningsbeschikking (concept raadsbesluit).
2. Lijst van te onteigenen onroerende zaken (versie 29 oktober 2025).
3. Zakelijke beschrijving.
4. Grondtekening.
5. Projectietekening.
6. Combinatietekening.
7. Stedenbouwkundig plan.
8. Ingediende zienswijze.
9. Zienswijzennota.

Vertrouwelijke stukken

De logboeken van de met de eigenaren en de zakelijk gerechtigde gevoerde overleggen als ook de daarbij behorende bijlagen (aanbiedingsbrieven) bevatten privacygevoelige informatie. Daarom zijn deze niet algemeen beschikbaar, maar alleen op aanvraag en vertrouwelijk in te zien via de griffie.

Burgemeester en wethouders van Putten,
R. 't Hoen,
secretaris

H.A. Lambooi,
burgemeester

Portefeuillehouder	P.A. van Nieuwenhuizen
Datum	14 januari 2026
Afdeling	OPP project Halvinkhuizen
Adviseur	mr. M.I.J. Otto
Telefoonnummer	0341-359767