

Onteigening ten behoeve van de aansluiting van de watergang langs de Portlandse baan op de hoofdwatergang in het woningbouwplan 'Portland' van de gemeente Albrandswaard

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

1. Plangebied en ligging van de gronden

Het woon-, bedrijven-, natuur- en recreatiegebied 'Portland' bestaat uit een gefaseerde ontwikkeling die in 1996 is gestart. Vanwege de verschillende faseringen bestaat Portland ook uit een tiental verschillende bestemmingsplanregelingen. De plannen zijn bijna allemaal gerealiseerd, waardoor de behoefte aan een goede beheerregeling bestaat. Aanvullend op de beheerregeling worden in het plan ook een aantal ontwikkelingen meegenomen.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Portland' heeft betrekking op het woongebied 'Portland', het recreatiegebied 'Koedoodzone' en het bedrijventerrein aan de noordzijde van Portland. De plangrens wordt gevormd door het bestaand stedelijk gebied inclusief de bestaande nieuwbouwplannen voor Portland noord en is afgestemd op de plangrenzen voor de PKB 'Landschapspark' / bestemmingsplan 'Buytenland', de rijksweg A15 en de gemeentegrens met Barendrecht.

Het te onteigenen perceelsgedeelte is gelegen in het woongebied van het plangebied 'Portland' aan de Bakkersdijk in Rhoon. Het woongebied van Portland is onderdeel van de Vinexlocatie Midden-IJsselmonde. Binnen deze Vinexlocatie is aan het gedeelte van het woongebied op grondgebied van de gemeente Albrandswaard de naam 'Portland I' toegekend. Het voormalig bestemmingsplan 'Portland I' omvatte het gedeelte van Portland I dat de afgelopen jaren als eerste is gerealiseerd. Het voormalig bestemmingsplan 'Portland I' wordt begrensd door de gemeentegrens, een begrenzing binnen het inmiddels ontwikkelde natuur- en recreatiegebied 'Koedoodzone' en de bebouwingsgrens van de in de afgelopen jaren gerealiseerde bebouwing en is vervangen door c.q. opgenomen in het bestemmingsplan 'Portland' dat op 26 november 2012 door de raad van de gemeente Albrandswaard is vastgesteld.

Het woongebied 'Portland' omvat onder meer bijna 2700 woningen, het wijkpark en het bij deze ontwikkeling behorende deel van de wijkontsluitingswegen. De gemeente Albrandswaard heeft in het plangebied 'Portland' het woongebied en de waterhuishouding grotendeels gerealiseerd met uitzondering van de aansluiting van de watergang langs de Portlandse baan op de bestaande hoofdwatergang.

In verband met de afronding van de hoofdwatergang langs de Portlandse baan door middel van de aansluiting van de watergang op de hoofdwatergang, onderdeel van de realisering van het bestemmingsplan 'Portland', is nog één perceelsgedeelte aan de

Bakkersdijk in Rhoon benodigd dat niet in eigendom is van de gemeente Albrandswaard of het Openbaar Lichaam Midden-IJsselmonde. Dit perceelsgedeelte is aangegeven op de bij bijgaand besluit van de gemeente Albrandswaard behorende grondplankening met kenmerk 30298055/GIS01 en de perceelslijst.

2. Onteigeningsgrondslag

Ter realisering van het woongebied heeft de raad van de gemeente Albrandswaard in haar vergadering van 28 juni 1999 het bestemmingsplan 'Portland I' vastgesteld. Het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 8 februari 2000. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Op grond van de Wro moet dit bestemmingsplan voor 1 juli 2013 worden herzien. Het bestemmingsplan 'Portland I' is daarom opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Portland' dat naast het bestemmingsplan 'Portland I' nog een negental andere bestemmingsplannen vervangt. De administratieve onteigeningsprocedure voor onderhavig perceelsgedeelte zal daarom op het nieuwe bestemmingsplan 'Portland' worden gebaseerd.

Het te onteigenen perceelsgedeelte is in het bestemmingsplan bestemd voor de aansluiting van de watergang langs de Portlandse baan op de hoofdwatgang. Het onderhavige te onteigenen perceelsgedeelte heeft de bestemmingen 'Verkeer (V)', 'Water (Wa)' en de dubbelbestemmingen 'Waterstaat' en 'Waarde – Archeologie 1'.

Verkeer – V

De Rhoonse baan en de Portlandse baan en de A15 zijn bestemd als 'Verkeer' vanwege de ontsluitingsfunctie. De wegen zijn bestemd volgens het bestaande profiel. Verder zijn parkeren, pleinen en speelvoorzieningen ook toegestaan. Een deel van het te onteigenen perceelsgedeelte waaraan de bestemming 'Verkeer' is gegeven is nodig voor het doortrekken van de berm langs de Portlandse baan.

Water – Wa

De Koedood en de andere wateren in het gebied zijn bestemd als 'Water'. Ter plaatse van de aanduiding 'Brug' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een brug. Het te onteigenen perceelsgedeelte waaraan deels de bestemming 'Water' is gegeven is nodig voor de afronding van de aansluiting van de watergang langs de Portlandse baan op de bestaande hoofdwatgang.

Waterstaat

Op gronden langs de hoofdwatgang 'Koedood' en overige hoofdwatgangen (dubbelbestemming 'Waterstaat') geldt een keurstrook van het Waterschap Hollandse Delta. Binnen deze bestemming zijn alleen ontwikkelingen toegestaan indien waterstaatkundige belangen van de hoofdwatgang dit toelaten.

Waarde – Archeologie 1

Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zijn de gronden bestemd voor behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden. Grond met de dubbelbestemming archeologische waarde 1 is aanwezig in het gehele plangebied. Deze regeling dient ter (planologische) bescherming van deze archeologische waarde. Bebouwing is enkel rechtstreeks toegestaan, mits niet dieper gereikt wordt dan 1 meter beneden maaiveld en tot een maximum terreinoppervlak van 200 m².

Voor de realisering van deze aansluiting van de watergang op de hoofdwatgang en het realiseren van de bestemmingen 'Verkeer (V)' en 'Water (Wa)' ter plaatse dient momenteel nog de eigendom verworven te worden van genoemd perceelsgedeelte.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Portland' vormt de planologische grondslag voor de administratieve onteigeningsprocedure op basis van Titel IV Ontheffingswet. Voor een verdere beleidsmatige onderbouwing van de planologische grondslag wordt hier verwezen naar het bestemmingsplan 'Portland' van de gemeente Albrandswaard.

3. Grondverwerving

Met de grondeigenaar van het onderhavige perceelsgedeelte zijn in de afgelopen periode besprekingen gevoerd over de aankoop daarvan. De onderhandelingen zijn gevoerd door de gemeente Albrandswaard, de OMMIJ en door Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens de gemeente en de OMMIJ.

Er zijn aan de grondeigenaar diverse mondelinge en schriftelijke aanbiedingen gedaan en er is meerdere keren overleg gevoerd. De aanbiedingen voor verwerving van het te onteigenen perceelsgedeelte zijn echter niet aanvaard.

Tijdens de besprekingen met de grondeigenaar en bij brief van 2 augustus 2012 aan de grondeigenaar is geïnformeerd naar de eventuele aanwezigheid van belanghebbenden, anders dan blijkend uit de onderzoeken in de openbare registers, het Handelsregister en de Gemeentelijke Basisadministratie. Hieruit is de gemeente niet gebleken van andere belanghebbenden.

De onderhandelingen hebben tot op heden echter niet tot minnelijke overeenstemming geleid. Het ziet er momenteel ook niet naar uit, dat binnen afzienbare termijn alsnog minnelijke overeenstemming kan worden bereikt. In verband met de noodzaak van het realiseren van het bestemmingsplan c.q. het afronden van de (hoofd)watergang en de noodzaak om tijdig over alle daarvoor benodigde gronden te kunnen beschikken, is het noodzakelijk thans de administratieve onteigeningsprocedure te starten en daartoe te besluiten een verzoek tot onteigening in te dienen bij de Kroon.

Parallel aan het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure blijft Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens de gemeente en de OMMIJ trachten het onderhavige perceelsgedeelte alsnog langs minnelijke weg te verwerven.

Aan de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Apeldoorn is verzocht een onderzoek in de openbare registers uit te voeren naar de aanwezigheid van erfdiensbaarheden ten aanzien van het onderhavige kadastrale perceel. Het Kadaster heeft het erfdiensbaarhedenonderzoek uitgevoerd en de resultaten daarvan toegestuurd.

Er zijn geen erfdiensbaarheden aangetroffen.

4. Publiek belang

De realisering van de aansluiting van de watergang op de hoofdwatgang en het realiseren van de bestemmingen 'Verkeer (V)' en 'Water (Wa)' betreft de realisering van publieke voorzieningen. De realisering van de aansluiting van de watergang op de

hoofdwatgang vormt een onderdeel van de totale waterhuishouding in het plangebied en dient daarom te worden gerealiseerd.

De watgang is eigendom van de gemeente en het beheer wordt uitgevoerd door het Waterschap Hollandse Delta. De aansluiting van de watgang langs de Portlandse baan op de bestaande hoofdwatgang is een eis van het waterschap. Er is overleg geweest tussen de gemeente en het waterschap over mogelijke alternatieven voor de aansluiting. Het enige scenario is echter om de twee stukken aan elkaar te verbinden. De aansluiting van de watgang langs de Portlandse baan op de hoofdwatgang kan alleen gerealiseerd worden als de voor de aansluiting benodigde grond in eigendom is van de gemeente of het Openbaar Lichaam Midden-IJsselmonde.

5. Noodzaak

Noodzaak

De realisering van de aansluiting van de watgang op de hoofdwatgang is noodzakelijk vanwege de noodzaak om de waterhuishouding (waterberging, wateraanvoer en/of waterafvoer) in het woningbouwplan 'Portland I' c.q. het woongebied 'Portland' af te ronden. Er kan niet tot afronding worden overgegaan, omdat niet over het ter onteigening aan te wijzen perceelsgedeelte kan worden beschikt.

Minnelijke verwerving

De noodzaak tot onteigening is aanwezig, omdat de gemeente en de OMMIJ en Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens de gemeente en de OMMIJ tot op heden met de eigenaar van het onderhavige perceelsgedeelte onderhandelingen hebben gevoerd en nog steeds voeren, om te trachten het perceelsgedeelte langs minnelijke weg tijdig en voor een aannemelijke prijs te verwerven, maar deze onderhandelingen tot op heden nog niet tot het gewenste resultaat hebben geleid. Er bestaat momenteel geen zicht op het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming. De onderhandelingen worden overigens wel onverminderd voortgezet.

Tenslotte bestaat de noodzaak tot onteigening, nu de OMMIJ en de gemeente het woongebied 'Portland' grotendeels hebben gerealiseerd en het bestemmingsplan 'Portland' niet kan worden afgerond, wanneer niet over de volle eigendom van het te onteigenen perceelsgedeelte kan worden beschikt.

Zelfrealisatie

De noodzaak tot onteigening is in het algemeen aanwezig, wanneer de betreffende grondeigenaar niet in staat geacht kan worden om zelfstandig het bestemmingsplan op diens perceel of percelen uit te voeren in de vorm en op de wijze die door de gemeente in het kader van het publiek belang het meest wenselijk wordt geacht. Een beroep van de grondeigenaar op zelfrealisatie kan in dat geval niet slagen.

Het zelfstandig realiseren van de bestemmingen 'Verkeer (V)' en 'Water (Wa)' op het te onteigenen perceelsgedeelte is, mede gezien het publieke belang van de te realiseren voorzieningen, niet mogelijk.

Daarbij komt dat - volgens vaste lijn van de Kroon - de overheid voor de aanleg van niet-commerciële publieke voorzieningen, zoals verkeersdoeleinden, landschappelijke

inpassing en waterberging steeds het publiekrechtelijk instrument van onteigening kan inzetten.

6. Urgentie

Alle benodigde gronden in het plangebied van woongebied 'Portland' zijn, op de te onteigenen gronden na, momenteel eigendom van het Openbaar Lichaam Midden-IJsselmonde of de gemeente. De realisering van het woongebied 'Portland' is zo goed als afgerond op de aansluiting van de watergang langs de Portlandse baan op de bestaande hoofdwatgang na. De realisering van het woongebied 'Portland' en het bestemmingsplan 'Portland' kan echter niet volledig worden afgerond omdat het betreffende perceelsgedeelte nog geen eigendom is van de gemeente of het Openbaar Lichaam Midden-IJsselmonde. De aansluiting van de watergang langs de Portlandse baan op de bestaande hoofdwatgang is urgent omdat de waterhuishouding in het woongebied en bestemmingsplan 'Portland' niet kunnen worden afgerond zolang niet over het te onteigenen perceelsgedeelte kan worden beschikt. De aansluiting van de watergang langs de Portlandse baan op de bestaande hoofdwatgang is een eis van het Waterschap Hollandse Delta.

Urgentie is voorts aanwezig nu er geen zicht is op het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming over de verwerving van het te onteigenen perceelsgedeelte.

7. Onteigening voor

De onteigening zal geschieden ten name van de gemeente Albrandswaard. De onteigening zal plaats vinden op grond van Titel IV van de Onteigeningswet.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Albrandswaard van 15 juli 2013.

Mij bekend,

De griffier