

Onteigening ten behoeve van de herontwikkeling van het J. Louwerensplein, onderdeel van het bestemmingsplan Rhoon-Dorp van de gemeente Albrandswaard

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

1. Plangebied en ligging van de gronden

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' betreft overwegend een woongebied. Het woongebied bestaat uit de oude dorpskern met enkele waardevolle gebouwen (boerderijen, herenhuizen en dijkwoningen), enkele naoorlogse wijken met veelal rijtjeswoningen en ruimopgezette wijken met aan de randen grote kavels en veel openbaar groen. Naast woonbebouwing zijn er vier bedrijventerreinen gelegen in de kern Rhoon, te weten De Binnenbaan en De Overhoeken I, II en III. Naast deze terreinen vindt verspreid over de kern bedrijvigheid plaats. Verder bevinden zich in het plangebied het centrum van Rhoon met het nabij gelegen park, een sportpark en een volkstuintencomplex aan de oostkant. De Dorpsdijk, waaraan ook de te onteigenen perceelsgedeelten liggen, betreft een belangrijk centraal gelegen dijk binnen de kern. Hier is sprake van een gemengd karakter met naast woonfuncties eveneens detailhandel, horeca, dienstverlening en bedrijvigheid.

Het onderhavig bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' heeft betrekking op de kern Rhoon, inclusief Overhoeken III (met uitzondering van het lint Achterdijk) en Kwakpolder. De woningbouwontwikkeling Essendael is buiten het plan gelaten. De plangrens wordt gevormd door het bestaand stedelijk gebied en is afgestemd op de plangrenzen voor het Landschapspark Buytenland, het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Poortugaal' en het 'bestemmingsplan Essendael'.

De te onteigenen perceelsgedeelten zijn gelegen aan de Dorpsdijk in Rhoon en liggen binnen het gebied van de centrumontwikkeling Rhoon, dat een onderdeel is van het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'. Binnen de centrumontwikkeling zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, waaronder de herontwikkeling van het J. Louwerensplein. Onderdeel van deze herontwikkeling vormt de nieuwbouw van een supermarktvestiging van Albert Heijn en andere winkels, welke inmiddels is gerealiseerd. De te onteigenen perceelsgedeelten zijn nodig voor het realiseren van parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en een ontsluitingsweg naar deze parkeervoorzieningen.

In verband met de realisering van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en de ontsluitingsweg zijn nog enkele perceelsgedeelten benodigd die niet in eigendom zijn van de gemeente Albrandswaard. Het betreft de percelen, gelegen aan de Dorpsdijk 106 te Rhoon, waarvan enkele gedeelten verworven dienen te worden. Deze perceelsgedeelten zijn aangegeven op de bij bijgaand besluit van de gemeente

Albrandswaard behorende grondplanktekening met kenmerk 12-0178-03-cor-i en de perceelslijst.

2. **Onteigeningsgrondslag**

Ter realisering van onder andere de centrumontwikkeling Rhoon heeft de gemeenteraad van de gemeente Albrandswaard in haar vergadering van 26 januari 2009 het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' vastgesteld. Het bestemmingsplan is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 22 september 2009. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De gedeeltelijke onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op de onderhavige perceelsgedeelten.

In het bestemmingsplan is het centrumgedeelte grotendeels voorzien van een uit te werken bestemming centrumgebied. Er wordt een gefaseerde ontwikkeling voorgestaan, waarin blok voor blok wordt herontwikkeld. De ambitie is om een compleet aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen in het centrum te creëren primair gericht op de inwoners van Rhoon. Het ontwikkelingsproces is gericht op kwaliteitsverbetering van het centrum.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het handhaven van de bestaande verkeersstructuur. Deze is in het bestemmingsplan zoveel mogelijk gedetailleerd bestemd. Van belang hierbij is het garanderen van een betrouwbare en verkeersveilige bereikbaarheid. De verkeersstructuur in het centrum van Rhoon wordt gewijzigd in het kader van het nieuwe centrumplan. Op de plankaart is de nieuwe ontsluitingstructuur bestemd. Ten aanzien van parkeren is het beleid gericht op het voorkomen van toename van de parkeerdruk in Rhoon.

Doel is om binnen het centrum van Rhoon een duidelijke verkeersstructuur te realiseren die aansluit op de ruimtelijke en functionele structuur van de kern. De verkeersstructuur moet bijdragen aan een verbeterde bereikbaarheid van het centrum voor alle verkeer. Het volledige centrumgebied zal maximaal 30 km-zone worden, met uitzondering van de Viaductweg. De centrale ontsluitingsweg van het centrum zal worden ingericht als verblijfsgebied. Deze ontwikkeling zal tevens de leefbaarheid in het plangebied in gunstige zin beïnvloeden. Parkeren is op diverse plaatsen mogelijk binnen het centrum. De parkeerplaatsen liggen verspreid en betreffen zowel geclusterde parkeerplaatsen als langsparkeerplaatsen.

De te onteigenen perceelsgedeelten hebben een gedetailleerde bestemming en zijn in het bestemmingsplan bestemd voor een ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe supermarktvestiging van Albert Heijn en andere winkels. Het realiseren van de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen vormt een onderdeel van de herinrichting van het J. Louwerensplein, deelgebied van de centrumontwikkeling Rhoon. Aan onderhavige te onteigenen perceelsgedeelten aan de Dorpsdijk is in het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' de bestemming 'Verkeer-Verblijf (V-V) en **de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-gebied A'** toegekend.

Bestemming 'Verkeer-Verblijf (V-V)

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een verblijfsfunctie (30 km/u);
- b. pleinen;
- c. voet- en fietspaden;

- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. straatmeubilair;
- h. nutsvoorzieningen, gemalen.
- i. bruggen.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-gebied A'

De voor Waarde - Archeologie – gebied A aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:

- a. behoud van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden;
- b. alle overige bestemmingen, voor zover deze gronden mede als zodanig zijn aangewezen;

De voor Waarde - Archeologie – gebied A aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen.

Voor de realisering van deze ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen ten behoeve van de nieuwe Albert Heijn en het realiseren van de bestemming 'Verkeer-Verblijf (V-V)' ter plaatse dient momenteel nog de eigendom verworven te worden van genoemde perceelsgedeelten.

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

3. Grondverwerving

Met de eigenaar van de benodigde perceelsgedeelten en met de huurders zijn in de afgelopen periode besprekingen gevoerd over de aankoop van onderhavige perceelsgedeelten. De onderhandelingen zijn gevoerd door de gemeente Albrandswaard en door Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens de gemeente.

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

Tijdens de besprekingen met de eigenaar en bij brief van 28 september 2012 aan de eigenaar is geïnformeerd naar de eventuele aanwezigheid van belanghebbenden, anders dan blijkt uit de onderzoeken in de openbare registers, het Handelsregister en de Gemeentelijke Basisadministratie. Hieruit is gebleken dat er andere belanghebbenden zijn, welke zijn opgenomen op de lijst van belanghebbenden.

De onderhandelingen over verwerving van de nog benodigde gronden 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 afronden van de herontwikkeling van het J. Louwerensplein en het realiseren van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en een ontsluitingsweg naar deze parkeervoorzieningen 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 blijven de gemeente en Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens de gemeente trachten de onderhavige kadastrale perceelsgedeelten alsnog langs minnelijke weg te verwerven.

Aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers te Apeldoorn is bij brief van 18 september 2012 namens de gemeente Albrandswaard verzocht een onderzoek in de openbare registers uit te voeren naar de aanwezigheid van erfdienstbaarheden ten aanzien van de te onteigenen kadastrale percelen. Het Kadaster heeft het erfdienstbaarhedenonderzoek uitgevoerd over de periode vanaf 1950 tot september 2012. Een samenvatting van de resultaten daarvan is hierna weergegeven.

Ten aanzien van het perceel kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A, nummer 2117 zijn geen erfdienstbaarheden aangetroffen.

Ten nutte en ten laste van de te onteigenen gedeelten van de percelen kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A, nummers 5908 en 5909 zijn over en weer gevestigd en aangenomen al die erfdienstbaarheden, waardoor de toestand waarin die percelen zich ten opzichte van elkaar bevinden blijft gehandhaafd, speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse- en bovengrondse leidingen, alsmede kabels met toebehoren ten behoeve van telefoonaansluitingen en aansluiting van het centraal antennesysteem, de afvoer van hemelwater, gootwater en faecaliën door rioleringswerken of anderszins, zijnde hieronder evenwel niet begrepen een verbod om te verbouwen of te bouwen.

De eigendom van het perceel 5908 berust bij Beheer- en Beleggingsmaatschappij Greveling B.V. De eigendom van perceel 5909 berust bij de heer S. Greveling. Aangezien de gronden van zowel Beheer- en Beleggingsmaatschappij Greveling B.V., als van de heer S. Greveling in de onteigening zijn betrokken, zijn deze reeds aangemerkt als belanghebbende.

4. Publiek belang

De realisering van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en andere winkels en een ontsluitingsweg naar deze parkeervoorzieningen en het realiseren van de bestemming 'Verkeer-Verblijf (V-V)' betreft de realisering van publieke voorzieningen. De realisering van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en een ontsluitingsweg vormen een onderdeel van de totale verkeersstructuur in het plangebied en dienen daarom te worden gerealiseerd.

5. Noodzaak

Noodzaak

De realisering van de aansluiting van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en andere winkels en de ontsluitingsweg is noodzakelijk vanwege de noodzaak de herontwikkeling van het J. Louwerensplein af te ronden. Er kan niet tot realisering c.q. afronding worden overgegaan, omdat niet over de ter onteigening aan te wijzen perceelsgedeelten kan worden beschikt.

Minnelijke verwerving

De noodzaak tot onteigening is aanwezig, omdat de gemeente en Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV namens de gemeente tot op heden met de eigenaar van de onderhavige perceelsgedeelten 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 gemeente de herontwikkeling van het J. Louwerensplein grotendeels heeft gerealiseerd en het deelgebied niet kan worden afgerond, wanneer niet over de volle eigendom van de te onteigenen perceelsgedeelten kan worden beschikt.

Zelfrealisatie

De noodzaak tot onteigening is in het algemeen aanwezig, wanneer de betreffende eigenaar 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 eigenaar op zelfrealisatie kan in dat geval niet slagen.

Het zelfstandig realiseren van de bestemming 'Verkeer-Verblijf' (V-V) op de te onteigenen perceelsgedeelten aan de Dorpsdijk in Rhoon is, mede gezien het publieke belang van de te realiseren voorzieningen, niet mogelijk.

Daarbij komt dat -volgens vaste Kroonjurisprudentie- 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 het deelgebied van de herontwikkeling van het J. Louwerensplein zijn, op de te onteigenen gronden na, momenteel eigendom van de gemeente. De realisering van de herontwikkeling van het J. Louwerensplein is momenteel zo goed als afgerond op de aansluiting van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en een ontsluitingsweg na. De herontwikkeling van het J. Louwerensplein en het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' kunnen niet worden gerealiseerd omdat de betreffende perceelsgedeelten nog geen eigendom zijn van de gemeente. De realisering van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging en een ontsluitingsweg is urgent omdat de herontwikkeling van het J. Louwerensplein en het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' niet kunnen worden afgerond zolang niet over de te onteigenen perceelsgedeelten kan worden beschikt.

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

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 28 januari 2013.

Mij bekend,

De griffier