

## VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum Raadsvergadering:	Bestuurlijk hoofdthema:	BBVnummer: 122582	Raadsvoorstel: 122994	Portefuillehouder: Raymond van Praag
----------------------------	-------------------------	----------------------	--------------------------	---

### Onderwerp

Start administratieve onteigeningsprocedure herontwikkeling J. Louwerensplein (Dorpsdijk 106) te Rhoon

### Geadviseerde beslissing:

1. De Kroon met bijgevoegd onteigeningsplan en conceptbrief verzoeken om over te gaan tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van Titel IV van de Onteigeningswet en hiermee te bevorderen dat een Koninklijk Besluit tot onteigening tot stand komt voor de onteigening ten name van de gemeente Albrandswaard van enkele kadastrale perceelsgedeelten, gelegen aan de Dorpsdijk 106 in Rhoon, die nodig zijn voor de realisering van de ontsluitingsweg en de parkeervoorzieningen ten behoeve van de afronding van de herontwikkeling van het J. Louwerensplein, die onderdeel is van het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'.
2. Zodra het ontwerp Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen, het college de voorbereidingen voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure laten starten.
3. Het college de gerechtelijke onteigeningsprocedure laten starten zodra het Koninklijk Besluit tot onteigening is verleend.

### Samenvatting:

De gemeente Albrandswaard is bezig om het J. Louwerensplein in het centrum van Rhoon te herontwikkelen. Onderdeel van de herontwikkeling vormt de nieuwbouw van een supermarktvestiging van Albert Heijn en andere winkels, welke inmiddels zijn gerealiseerd. Om de herontwikkeling te kunnen afronden dient de gemeente nog de eigendom te verwerven van enkele perceelsgedeelten aan de Dorpsdijk 106. Ter plaatse van het onderhavige object c.q. de benodigde perceelsgedeelten zal een ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen ten behoeve van de winkels worden gerealiseerd. De herontwikkeling is onderdeel van het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp'. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 26 januari 2009 vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 22 september 2009. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk.

Over de aankoop van de voor de realisering van de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen benodigde perceelsgedeelten wordt al geruime tijd onderhandeld, maar er is tot op heden nog geen overeenstemming bereikt. Er is momenteel geen zekerheid over het tijdig en op het door de gemeente gewenste wijze alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming met de eigenaar van de benodigde perceelsgedeelten. Voorgesteld wordt daarom om, parallel aan de verdere onderhandelingen, de administratieve onteigeningsprocedure te starten, om ervoor te zorgen dat de gemeente de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen tijdig kan realiseren en daarmee de herontwikkeling kan afronden.

### Proces/Toelichting

Het bestemmingsplan "Rhoon-Dorp" heeft betrekking op de kern Rhoon, inclusief Overhoeken III (met uitzondering van het lint Achterdijk) en Kwakpolder. 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'.

Onderdeel van het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' is de centrumontwikkeling Rhoon. Binnen de centrumontwikkeling zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden, waaronder het J. Louwerensplein. De herontwikkeling van het plein omvat onder andere de nieuwbouw van een

supermarktvestiging van Albert Heijn en andere winkels, welke inmiddels zijn gerealiseerd. Ter plaatse van het onderhavige object c.q. de benodigde perceelsgedeelten zal een ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. De gemeente Albrandswaard heeft de herontwikkeling grotendeels gerealiseerd, met uitzondering van de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen. Voor de realisering van de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen zijn nog enkele gedeelten nodig van de percelen, kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A, nummers 2117, 5908 en 5909, gelegen aan de Dorpsdijk in Rhoon. Deze perceelsgedeelten zijn aangegeven op de bij bijgaand besluit van de gemeente Albrandswaard behorende grondplanktekening en de perceelslijst.

Ter realisering van onder andere bovengenoemde herontwikkeling, heeft de gemeente Albrandswaard het bestemmingsplan 'Rhoon-Dorp' opgesteld. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad op 26 januari 2009 vastgesteld en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 22 september 2009. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. De gedeeltelijke onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op de onderhavige perceelsgedeelten.

De ter onteigening aan te wijzen perceelsgedeelten zijn nodig voor de realisering van de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen. Aan de te onteigenen gronden is de bestemming 'Verkeer-Verblijf (V-V)' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-gebied A'

Over de aankoop van de voor de realisering van de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen benodigde perceelsgedeelten wordt al geruime tijd met de eigenaar onderhandeld, maar deze zijn nog niet verworven. Daarnaast zijn worden onderhandelingen gevoerd met de huurders van het onderhavige object. Er is momenteel geen zekerheid over het tijdig en op het door de gemeente gewenste wijze alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming met de eigenaar van de benodigde perceelsgedeelten. Voorgesteld wordt daarom om, parallel aan de verdere onderhandelingen, de administratieve onteigeningsprocedure te starten, om ervoor te zorgen dat de gemeente de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen tijdig kan realiseren en daarmee de herontwikkeling kan afronden.

In verband met de noodzaak van het realiseren van de ontsluitingsweg met parkeervoorzieningen ter afronding van de herontwikkeling van het J. Louwerensplein en het bestemmingsplan Rhoon-Dorp en de noodzaak om tijdig over alle daarvoor benodigde gronden te kunnen beschikken, is het noodzakelijk om thans de administratieve onteigeningsprocedure te starten.

Parallel aan de administratieve onteigeningsprocedure worden de onderhandelingen onverminderd voortgezet, om te trachten met de grondeigenaar alsnog minnelijk tot overeenstemming te komen. De gemeente kan, wanneer hier aanleiding voor is, de onteigeningsprocedure te allen tijde stopzetten

#### **Onteigeningsprocedure (ter kennisname)**

De gemeente kan op grond van artikel 78 Ow een verzoek bij de Kroon indienen om een Koninklijk Besluit tot onteigening (verder: 'KB') te verlenen. De gemeente dient bij het verzoek aan het ministerie een onteigeningsplan te voegen, alsmede een besluit van de gemeente om het verzoek bij het ministerie in te dienen. Het onteigeningsplan bestaat onder andere uit een zakelijke beschrijving van het plan met daarin opgenomen de planologische grondslag van de mogelijkheid van onteigening. In de zakelijke beschrijving worden de noodzaak en de urgentie van de onteigening gemotiveerd. Het onteigeningsplan bestaat verder uit een perceels- en adressenlijst, een grondplanktekening, diverse andere tekeningen en een logboek van de gevoerde onderhandelingen.

Het ministerie neemt het verzoek in behandeling en stelt een ontwerp KB op. Het ministerie stuurt het ontwerp KB samen met het onteigeningsplan naar de gemeente waarin de ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen, met het verzoek om het ontwerp KB gedurende zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen bij het ministerie indienen. Het ministerie dient vervolgens binnen zes maanden het KB te verlenen. Niet is geregeld binnen welke termijn het ministerie het verzoek in behandeling dient te nemen. De circulaire van het ministerie gaat

uit van het streven om het verzoek binnen zes weken na ontvangst in behandeling te nemen. Deze termijn is niet wettelijk vastgelegd en is in de praktijk langer.

Het KB geldt voor een periode van twee jaar. Nadat het KB is verleend kan de gemeente, indien nodig, de onteigeningsprocedure bij de rechtbank starten, mits het bestemmingsplan onherroepelijk is. In de gerechtelijke onteigeningsprocedure spreekt de rechter -kort gezegd- de onteigening uit en stelt de schadeloosstelling vast. Na betaling van het voorschot op de schadeloosstelling wordt het onteigeningsvonnis in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven, waardoor de eigendom overgaat op de onteigenaar c.q. de gemeente. Het vonnis kan pas worden ingeschreven nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Vervolgens vindt definitieve vaststelling van de schadeloosstelling plaats.

Voor een goed begrip wordt opgemerkt, dat door het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure de betreffende gronden niet onteigend worden. Ook het verlenen van het KB resulteert niet in onteigening. Onteigening vindt pas na uitspraak van de rechter in de gerechtelijke procedure plaats.

Daarbij komt dat de onderhandelingen gedurende de gehele procedure onverminderd worden voortgezet en de procedure op ieder moment kan worden gestopt, bijvoorbeeld als er alsnog overeenstemming bereikt zou worden. De ervaring bij onteigeningsprocedures leert dat dikwijls een akkoord wordt bereikt tijdens de procedure.

## **Argumenten**

### *Noodzaak*

De realisering van de aansluiting van de parkeervoorzieningen bij de supermarktvestiging 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 te onteigening aan te wijzen perceelsgedeelten kan worden beschikt.

### *Minnelijke verwerving*

De noodzaak tot onteigening is aanwezig, omdat de gemeente en namens haar Overwater Grondbeleid Adviesbureau BV 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 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 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-commercile publieke voorzieningen, zoals verkeersdoeleinden, landschappelijke inpassing en waterberging steeds het publiekrechtelijk instrument van onteigening kan inzetten.

### *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.

### **Doel:**

Met het verzoek aan het ministerie om over te gaan tot het starten van de administratieve onteigeningsprocedure en de betreffende perceelsgedeelten ter onteigening aan te wijzen wordt beoogd het door de Kroon verlenen van een KB. De uiteindelijke doelstelling is het verkrijgen van de volle en onbezwaarde eigendom van de te onteigenen perceelsgedeelten door de gemeente.

### **Vervolgproces**

Het ministerie draagt - na ontvangst van het verzoek van de gemeente - zorg voor de administratieve onteigeningsprocedure. De rol van de gemeente beperkt zich in dat geval tot het verrichten van enkele uitvoeringswerkzaamheden onder de verantwoordelijkheid van het ministerie, hierbij valt te denken aan:

- het feitelijk ter inzage leggen van de onteigeningsstukken;
- het tijdens een eventuele hoorzitting geven van een toelichting op het plan;
- het eventueel verstrekken van aanvullende gegevens aan het ministerie.

Na het verzoek aan de Kroon zorgt het ministerie voor de verdere uitvoering van de procedure.

### *Minnelijke verwerving*

De onderhandelingen met de eigenaar van de te onteigenen perceelsgedeelten zullen zoals eerder genoemd, parallel aan het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure, onverminderd worden voortgezet. Er bestaat dus een mogelijkheid dat de gemeente er alsnog minnelijk uitkomt met de eigenaar. Wanneer tijdens de onteigeningsprocedure alsnog minnelijke overeenstemming wordt bereikt, zal de gemeente de onteigeningsprocedure alsnog stopzetten.

### **Aanpak/uitvoering**

Zie onder 'Communicatie'.

### **Scenariokeuze en resultaat:**

Zie 'Argumenten' onder het kopje 'Minnelijke verwerving'.

### **Communicatie:**

Zoals vermeld draagt het ministerie tijdens het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure zorg voor de (wettelijk voorgeschreven) externe communicatie naar de gemeente en belanghebbenden, zoals:

- de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp Koninklijk Besluit in het plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant;
- de verzending van het ontwerp-KB en de kennisgeving aan belanghebbenden;
- de publicatie van bekendmaking van het KB in plaatselijke huis-aan-huisblad en de Staatscourant;
- de toezending van het KB aan de eigenaren en (overige bekende) rechthebbenden.

Het ontwerp KB, het onteigeningsplan en bijbehorende stukken worden op verzoek van het ministerie in de gemeente waarin de te onteigenen gronden zijn gelegen ter inzage gelegd. De rol van de gemeente beperkt zich tot het feitelijk ter inzage leggen van het ontwerp KB en het onteigeningsplan.

**Kosten:**

In het kader van het minnelijk overleg heeft de gemeente al een hoger aanbod gedaan dan de schadeloosstelling zoals die naar verwachting in het kader van onteigening bepaald zal worden. Dit in een uiterste poging om te trachten minnelijke overeenstemming te bereiken en een onteigeningsprocedure te voorkomen. Desondanks is er geen overeenstemming bereikt. De gemeente heeft er dus ook in financieel zin alles aan gedaan om overeenstemming te bereiken en ziet zich genoodzaakt om de onteigeningsprocedure te starten om de benodigde gronden alsnog in eigendom te verkrijgen, zodat de herontwikkeling van het J. Louwerensplein kan worden afgerond. Zowel het laatste aanbod van de gemeente aan eigenaar als ook de onteigening (inclusief proceskosten) blijven binnen de vastgestelde grondexploitatie.

- 122584: Conceptbrief aan De Kroon m.b.t. onteigening Greveling
- 122585: Zakelijke beschrijving J. Louwerensplein
- 122586: Perceelslijst onteigening J. Louwerensplein
- 122588: Kadastraal uittreksel perceel Rhooon A 2117
- 122589: Kadastraal uittreksel Rhooon A5908
- 122590: Kadastraal uittreksel Rhooon A5909
- 122591: Grondplantekening J. Louwerensplein
- 122592: Overzichtstekening J. Louwerensplein
- 122593: verbeelding van het bestemmingsplan met daarop geprojecteerd de grondplantekening J. Louwerensplein
- 122594: Bestemmingsplantekening renvooi

Poortugaal, 18 december 2012

Het college van de gemeente Albrandswaard,

De secretaris,

De burgemeester,



Hans Cats



Ger J. van de Velde-de Wilde