

**Stedelijke Ontwikkeling**

**Datum: 27 mei 2008**

Ter uitvoering van artikel 80 van de Onteigeningswet is toepassing gegeven aan afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Overeenkomstig artikel 3:11 van de Awb heeft het ontwerp-onteigeningsplan Cornelisland met ingang van 28 maart 2008 tot en met 8 mei 2008 ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ingediend. Zienswijzen zijn ingediend door:

- Rijkswaterstaat, Rijkswaterstaat Zuid-Holland, Overschiezeweg 226 te Schiedam;
- Gloudemans Taxatie- en adviesbureau namens mevrouw A.H. Steenkamer- van den Hoek, Lagendijk 124 te Ridderkerk; de erven van mevrouw C.A. Kooijman- van den Hoek, Boomdijk 3 te 's Gravendeel;
- Landraad BV advies, taxatie en bemiddeling voor het landelijk gebied namens de heer W. Klootwijk, Zevenbergsedijkje 64 te Ridderkerk.

De zienswijze ingediend door Rijkswaterstaat is ingetrokken.

De zienswijzen van Gloudemans Taxatie- en adviesbureau en Landraad BV advies, taxatie en bemiddeling voor het landelijk gebied, zijn beide ontvankelijk en worden hierna inhoudelijk besproken.

**1. Zienswijze van de heer mr. ing. A.C.M.M. van Heesbeen RT, namens mevrouw A.H. Steenkamer-Van den Hoek en de erven van mevrouw C.A. Kooijman-Van den Hoek.**

- § Reclamanten geven aan dat zij bereid en in staat zijn om de op hun gronden gelegen bestemming "bedrijfsdoeleinden" te realiseren, zodat de noodzaak tot onteigening ontbreekt. Reclamanten stellen voldoende kennis en financiële middelen te bezitten om uitvoering te geven aan het bestemmingsplan. Zij zijn bereid met de gemeente te overleggen over verkoop of ruil van gronden die de gemeente nodig heeft voor de afronding van de rest van het plangebied. Reclamanten uiten voorts de bereidheid te participeren in de gehele planontwikkeling met het daarmee gepaard gaande kostenverhaal ten aanzien van de voorzieningen van algemeen nut. Reclamanten zijn eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie D, nummer 3422 (groot ca. 27.235 m<sup>2</sup>) en gedeeltelijk eigenaar van het perceel sectie D nummer 2697 (groot ca. 440 m<sup>2</sup>) beide zijn gelegen aan het Zevenbergsedijkje. Het betreft een relatief klein gedeelte van het plangebied.

Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" en het uitwerkingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk 1e Uitwerking 2007" vormen de basis op grond waarvan het bedrijvenpark Cornelisland kan worden ontwikkeld. Er is gekozen voor het opstellen van één bestemmingsplan voor het gehele gebied, waardoor het mogelijk werd om de totale ontwikkeling te beschrijven en in beeld te brengen en ook een eenduidige regelgeving voor het totale gebied vast te leggen.

De Kroon heeft in een vaste jurisprudentielijn uitgemaakt dat zelfrealisatie niet aan de orde kan zijn indien het plan ten behoeve waarvan wordt onteigend integraal in onderlinge samenhang moet worden uitgevoerd en de benodigde grond niet geheel in het bezit is van de eigenaar die zich op zelfrealisatie beroept. Deze omstandigheid doet zich in dit geval voor en wel om de volgende redenen.

De desbetreffende percelen van reclamanten hebben in het bestemmingsplan de bestemmingen "uit te werken bestemming bedrijfsdoeleinden" met de aanduiding "langzaam verkeer", "leidingen", "water" en "groenvoorzieningen en recreatie" met de aanduiding "structureel water". Slechts een

beperkt gedeelte van het bedrijvenpark is voor bebouwing uitgifbaar. De gemeente beoogt met de ontwikkeling van het bedrijvenpark ruimte te creëren voor de plaatsing van regionale bedrijven en de uitplaatsing van bedrijven vanuit de gemeente die in het stedelijk gebied om milieuhygiënische redenen problemen opleveren of ongewenst zijn of worden. Daarbij gaat het om bedrijven die veel hinder veroorzaken in de omgeving. In de gemeente zijn geen alternatieve bedrijventerreinen voor handen. Bedrijvenpark Cornelisland is grotendeels bestemd voor dergelijke uit te plaatsen bedrijven. De gemeente wil dan ook zeggenschap hebben over de toewijzing van de gronden alsmede over de fasering en het tempo van de bouwproductie.

Daarbij komt dat slechts een beperkt gedeelte (ongeveer 50%) van het bedrijventerrein uitgifbaar zal zijn als gevolg van diverse beperkt zakelijke rechten die op de gronden zijn gevestigd (bijvoorbeeld met betrekking tot hoogspanningsleidingen en waterleidingen). Ook is een aantal hectaren nodig voor vervangende waterberging en kan een gedeelte van de grond niet worden uitgegeven als gevolg van het aflopend talud van rijkswegen. Door deze beperking is de ruimte voor een financieel-economisch verantwoorde ontwikkeling van het bedrijventerrein als geheel beperkt en het belang van de gemeente bij haar regiefunctie derhalve des te groter.

Ook geldt dat de gemeente het bedrijventerrein duurzaam wil ontwikkelen; hetgeen inhoudt dat wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik en het realiseren van een optimaal waterhuishoudkundig systeem. Tevens is de prijsklasse van de gebouwen die zullen worden opgericht van belang. De gemeente tracht de kosten voor de te verplaatsen bedrijven zo laag mogelijk te houden. Ook in dit opzicht is de regiefunctie van de gemeente van groot belang.

Gelet hierop dient het plan integraal en in onderlinge samenhang te worden uitgevoerd. Reeds om deze reden kan geen sprake zijn van zelfrealisatie door reclamanten.

Een andere omstandigheid waarbij volgens de Kroon geen sprake kan zijn van zelfrealisatie is indien de vorm van planuitvoering die de eigenaar voor ogen staat anders is dan die van de onteigenaar. Ook deze omstandigheid doet zich voor. Het hiervoor genoemde uitwerkingsplan heeft een globaal karakter, waarbij flexibiliteit wordt geboden bij de invulling van de bedrijfskavels. De percelen van reclamanten zijn gelegen in deelgebied D van het uitwerkingsplan. De schets die is gevoegd bij de zienswijze van reclamanten gaat uit van realisering van vier bedrijfsgebouwen op de te onteigenen percelen. In het uitwerkingsplan is echter opengelaten of één of meerdere gebouwen in deelgebied D worden gerealiseerd. Deze flexibiliteit is – als hiervoor aangegeven – noodzakelijk en ook door de gemeente gewenst. Daarbij komt dat de door reclamanten gewenste realisatie de gemeente beperkt in de invulling van de naastgelegen percelen (kadastraal bekend gemeente Ridderkerk, sectie D, nummers 3423 en 2831). Aldaar kunnen door de realisatie van vier bedrijfsgebouwen op het perceel van reclamanten nog slechts kleinere bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd, hetgeen in strijd is met de met het uitwerkingsplan nagestreefde flexibiliteit en het daarin beschreven compacte beeld van de bedrijfsgebouwen in deelgebied D, de zichtlocatie van het bedrijvenpark aan de Ridderster.

De Kroon heeft voorts geoordeeld dat zelfrealisatie niet kan plaatsvinden indien sprake is van de realisatie van publieke (openbare) voorzieningen. In het plangebied en ook op het perceel van reclamanten is realisatie van verscheidene openbare voorzieningen beoogd. Hierbij gaat het onder meer om verkeersdoeleinden. Op een aanzienlijk deel van de percelen van reclamanten rust de bestemming “groenvoorzieningen en recreatie”, met als aanduiding “structureel water”. De watergang die aldaar zal worden gerealiseerd, vormt een geheel met de mede met het oog op de functie van waterberging voor het plangebied noodzakelijke watergang rond het oostelijk en zuidelijk gedeelte van het bedrijvenpark en dient derhalve te worden gerealiseerd door de gemeente.

Reclamanten hebben zich bij een procedure ingevolge artikel 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten reeds eerder op het standpunt gesteld dat zij de bestemming zelf wilden realiseren. De Hoge Raad heeft ten aanzien hiervan bij arrest van 17 december 2004 onder meer geoordeeld:

*“Centraal in de overwegingen van het hof staat, dat het hier om een globaal bestemmingsplan gaat, dat nog moet worden uitgewerkt, en dat in dit stadium van planontwikkeling de Gemeente vrijheid nodig heeft om goede oplossingen uit te werken voor de uit te plaatsen bedrijven. Zij moet daarbij de vrijheid hebben om oplossingen te kiezen die geen ruimte laten voor zelfrealisatie van de bestemming van het perceel grond van Van den Hoek zoals beoogd door Van den Hoek en Cornelisland. Het door van den Hoek en Cornelisland gedane aanbod voorziet niet in deze, door het hof gerechtvaardigd geachte, behoeften van de gemeente en kan daarin in dit stadium van de planontwikkeling ook niet voorzien. Door te oordelen dat zich onder deze omstandigheden een situatie voordoet waarin de regisserende rol van de Gemeente slechts tot zijn recht kan komen, wanneer de Gemeente als eigenaar over de gronden kan beschikken, heeft het hof niet blijkt gegeven van een onjuiste rechtsopvatting. Het hof heeft dit oordeel ook voldoende gemotiveerd en deze motivering is niet onbegrijpelijk.”*

Als hiervoor aangegeven zijn de omstandigheden thans niet anders, zodat zelfrealisatie niet aan de orde kan zijn.

§ Reclamanten stellen voorts dat uit de toegezonden stukken, de publicaties en de ter inzage gelegde stukken onvoldoende duidelijk zou blijken waarvoor wordt onteigend.

In het Ontwerpbesluit onteigening bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk wordt uiteengezet wat de onteigeningsgrondslag is en waaruit de noodzaak tot onteigening voortkomt. Van dit ontwerpbesluit maakt de Zakelijke beschrijving Cornelisland d.d. 14 februari 2008 deel uit. In deze beschrijving wordt in aanvulling op het ontwerpbesluit uitvoerig uiteengezet wat de basis, het belang en de noodzaak van de onteigening zijn. Ook in het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan wordt uitvoerig toegelicht welke bestemmingen in het gebied en op de te onteigenen percelen zullen worden gerealiseerd. Uit het ontwerpbesluit en de daarbij behorende stukken blijkt dan ook voldoende duidelijk waarvoor wordt onteigend.

Conclusie: de zienswijze onder 1 ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren.

## **2. Zienswijze van mr. H.P.G. Jansen van LandRaad, namens de heer W. Klootwijk**

§ Reclamant is van mening dat, nu een deel van de te onteigenen grond niet in een uitgewerkt bestemmingsplan, maar in een globaal moederplan is opgenomen, dit gedeelte zich niet voor onteigening kwalificeert nu geen strikte voorbehouden te dien aanzien zijn opgenomen.

Ingevolge artikel 80 Ontheingingswet kan onteigening plaatsvinden op basis van een bestemmingsplan. Aan het ontwerpbesluit onteigening bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk liggen het bestemmingsplan “Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk” en het uitwerkingsplan “Bedrijventerrein Cornelisland-Ridderkerk 1e uitwerking 2007” ten grondslag. Het bestemmingsplan bevat een bestemming “uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden”, die nader uitgewerkt dient te worden. De overige bestemmingen betreffen bestemmingen, die geen nadere uitwerking behoeven. De uit te werken bestemming Bedrijfsdoeleinden is uitgewerkt in het uitwerkingsplan. Het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan bieden derhalve een voldoende grondslag voor onteigening.

- § Reclamant voert voorts aan dat de onteigening alleen op de gronden in het uitwerkingsplan betrekking dient te hebben, omdat nut en noodzaak van onteigening voor de overige plandelen niet wordt geduid of onderbouwd. Hij wijst erop dat de percelen van reclamant voor het overgrote gedeelte liggen buiten de gronden waarop het uitwerkingsplan ziet.

Als hiervoor aangegeven bieden het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan een voldoende grondslag voor onteigening. De onteigening heeft dan ook betrekking op de gronden waarop het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan zien.

Slechts een beperkt gedeelte (ongeveer 50%) van het bedrijventerrein zal uitgeefbaar zijn ten behoeve van bedrijfsdoeleinden als gevolg van diverse beperkt zakelijke rechten die op de gronden zijn gevestigd (bijvoorbeeld met betrekking tot hoogspanningsleidingen en waterleidingen). Daarnaast is een aantal hectaren nodig voor vervangende waterberging en groenbuffers en kan een gedeelte van de gronden niet worden uitgegeven als gevolg van het aflopend talud van rijkswegen. De gemeente wil het bedrijventerrein duurzaam ontwikkelen; hetgeen inhoudt dat wordt gestreefd naar intensief ruimtegebruik en het realiseren van een optimaal waterhuishoudkundig systeem.

De groenstructuur in bedrijvenpark Cornelisland maakt deel uit van het raamwerk dat de basis vormt van de nieuwe hoofdstructuur van groenvoorzieningen onder meer ten behoeve van groene verbindingzones tussen IJsselmonde en de omgeving van de Waal. Door de verankering van dit raamwerk van groenstructuren in de omgeving, gecombineerd met waterlopen, wordt een samenhangende, duurzame groenstructuur gerealiseerd. Daarnaast is een gedeelte van de gronden nodig voor ontsluiting van het bedrijvenpark. Het bedrijvenpark kent derhalve een onderlinge samenhang, zodat realisering van alle bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan noodzakelijk is.

- § Reclamant geeft aan dat de vigerende bestemming van de meest noordelijke delen van de te onteigenen percelen is "Groenvoorziening en recreatie", met de aanduiding "sportveld" en "structureel water". Reclamant stelt de vraag of onder de term sportveld ook een veld voor de paardensport is te verstaan.

In dit verband zij opgemerkt dat de gemeente aldaar de bestemming Groenvoorziening en recreatie zal realiseren. De gemeente is niet van zins op deze gronden sportvelden te realiseren. De aanduiding "sportvelden" is weliswaar in het bestemmingsplan opgenomen, maar de gemeente heeft besloten van realisering hiervan af te zien en conform de bestemming een groene bufferzone aan te leggen. Wel zal aldaar waar de aanduiding "structureel water" is opgenomen, een waterberging worden gerealiseerd. Op de overige gedeelten zal een groenvoorziening worden aangebracht die voor een deel bestaat uit een groene bufferzone en voor een deel uit waterlopen. Ingevolge artikel 9, tweede lid van de planvoorschriften van het bestemmingsplan is dit toegestaan. Of onder de aanduiding "sportveld" eveneens een veld voor de paardensport kan worden verstaan, is dan ook niet relevant, nu voor een ander gebruik wordt onteigend.

- § Reclamant vraagt zich af of de deelgemeente IJsselmonde nog immer de wens heeft dat in het bedrijvenpark zes sportvelden worden gerealiseerd en of deze zes sportvelden in het gebied zijn voorzien.

Als hiervoor opgemerkt, zijn in het gebied geen sportvelden voorzien. De vraag of de wens van de deelgemeente IJsselmonde tot het realiseren van zes sportvelden nog immer bestaat, is in dit kader dan ook niet relevant.

- § Reclamant meent dat het gebruik van het noordelijk gedeelte van de te onteigenen percelen als waterberging in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

De bestemming "Groenvoorziening en recreatie" laat ingevolge artikel 9, tweede lid van de planvoorschriften waterlopen toe. Het realiseren van een waterloop op deze gronden is derhalve in overeenstemming met de bestemming. Daarnaast kennen de gronden in het noordelijk gedeelte van de te onteigenen percelen de aanduiding "structureel water". Aldaar zijn de gronden in het bijzonder bestemd voor waterlopen.

- § Reclamant verzoekt aan te geven welke wijzigingen aan het watersysteem zijn doorgevoerd in het uitwerkingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4 van het uitwerkingsplan, paragraaf "Waterhuishouding").

Deze wijzigingen zijn opgenomen in dezelfde paragraaf en omvatten:

- de hoofdwatgang langs de in het plangebied gelegen waterleiding is komen te vervallen;
- de hoofdwatgang langs het Zevenbergsedijkje (welke echter niet in voorliggend uitwerkingsplan is gelegen); de functie wordt deels gecombineerd met de watgang in de groene bufferzone;
- de hoofdwatgang langs de hoogspanningsleiding krijgt geen verbinding met de noordelijke hoofdwatgang;
- de bermsloot langs de rijksweg (welke echter niet in voorliggend uitwerkingsplangebied is gelegen) wordt niet losgekoppeld.

De wijzigingen die betrekking hebben op watgangen die niet zijn gelegen in het uitwerkingsplangebied passen binnen de aldaar geldende bestemmingen van het bestemmingsplan.

- § Reclamant merkt op dat zijn boerderijwinkel grotendeels drijft op het feit dat direct achter de winkel de tuinderij is gelokaliseerd. Reclamant vreest omzetschade van de boerderijwinkel als gevolg van onteigening van de tuinderij.

De noodzaak tot onteigening van de te onteigenen percelen van reclamant is hiervoor aangegeven. Eventuele omzetschade als gevolg van deze onteigening dient aan de orde te komen bij de onteigeningsvergoeding.

- § Reclamant voert aan dat de paardenhouderij op zijn percelen voorziet in een grote behoefte van de jeugd van Rotterdam en Ridderkerk. Onteigening zal voor deze jeugd een groot sociaal probleem vormen.

Afweging van de belangen van reclamant bij het behoud van zijn percelen tegen de belangen van de gemeente bij onteigening heeft geleid tot de conclusie dat een groter belang moet worden toegekend aan de gemeentelijke en bovenregionale belangen bij de realisering van het bedrijvenpark. Het belang dat reclamant aanvoert is daarbij betrokken en heeft niet geleid tot een andere conclusie.

Conclusie: de zienswijze onder 2 ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren.