

Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

2 juni 2008
Gemeentestukken: 2008-138

Onderwerp: Ontwerpbesluit onteigening bedrijvenpark Cornelisland - Ridderkerk

1. Voorstel

Wij stellen u voor:

- de zienswijzen ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform Bijlage A;
- de administratieve procedure tot onteigening voort te zetten;
- te besluiten tot onteigening ten name van de gemeente Ridderkerk;
- de te onteigenen onroerende zaken en beperkte rechten aan te wijzen;

2. Inleiding tot de onteigeningsgrondslag

Om tot tijdige en voortgaande realisering van het Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk te kunnen komen wordt in artikel 77 van de Onteigeningswet onder meer de mogelijkheid geopend via een raadsbesluit, goed te keuren door de Kroon, tot onteigening over te gaan ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk". Anders gezegd "bestemmingsplanonteigening" in het belang van de in dit plan bepaalde ruimtelijke ontwikkeling. Die onteigeningsvorm is het doel van dit voorstel.

Op 22 februari 1999 heeft uw raad het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is bij besluit van 5 oktober 1999 door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland gedeeltelijk goedgekeurd. De onthouding van goedkeuring heeft geen betrekking op de te onteigenen gronden. Op 22 mei 2007 is het uitwerkingsplan, "Bedrijventerrein Cornelisland-Ridderkerk 1e uitwerking 2007", vastgesteld. Dit uitwerkingsplan is op 2 augustus 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Genoemd bestemmingsplan en uitwerkingsplan zijn inmiddels in werking getreden en onherroepelijk geworden.

De onteigeningsgrondslag is het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" dat is uitgewerkt in het uitwerkingsplan "Bedrijventerrein Cornelisland-Ridderkerk 1e uitwerking 2007".

3. Noodzaak en voorafgaand minnelijk overleg

In het kader van de uitvoering van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" is eind jaren '90 van de vorige eeuw gestart met de minnelijke verwerving van de benodigde gronden. Hoewel het streven blijft de niet verworven gronden langs minnelijke weg in eigendom te verkrijgen dient er, gezien de gesprekken die er zijn gevoerd, met de mogelijkheid rekening te worden gehouden dat deze gronden niet op minnelijke wijze verkregen kunnen worden, ondanks alle mogelijke inspanningen onzerzijds daartoe. Voor de voortgang van de uitvoering van het bestemmingsplan is het van belang om over de grond binnen het exploitatiegebied te kunnen beschikken.

De betreffende gronden zijn op de ter inzage liggende grondtekening en de bijbehorende lijst van de te onteigenen onroerende zaken weergegeven. Uit de zakelijke omschrijving behorende bij dit besluit blijkt dat de beschikking over de te onteigenen gronden noodzakelijk is.

Indien de gronden niet langs minnelijke weg kunnen worden verkregen dient de onteigening daarvan bij de rechter aanhangig te worden gemaakt. Dit is mogelijk zodra het raadsbesluit tot onteigening door de Kroon is goedgekeurd.

Alhoewel het college overeenkomstig artikel 160 Gemeentewet bevoegd is te besluiten tot rechtsgedingen, bezwaarprocedures of administratieve beroepsprocedures kan de raad in voorkomende gevallen anders beslissen. Wij stellen u nu al voor tegen die tijd te besluiten tot dagvaarding van de eigenaar met wie geen overeenstemming kan worden verkregen en zonodig hoger beroep aan te tekenen danwel in cassatie te gaan indien het vonnis van de Rechtbank daartoe aanleiding geeft en te besluiten in voorkomende gevallen verweer te voeren tegen een door de wederpartij ingesteld cassatieberoep.

4. Uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor de beslissing tot onteigening

Ter uitvoering van artikel 80 van de Ontheigeningswet is toepassing gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

In verband met de in het belang van de uitvoering van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" voorgenomen administratieve onteigeningsprocedure overeenkomstig titel IV van de Ontheigeningswet, is het ontwerpraadsbesluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, te weten:

- het uitgewerkte plan (d.w.z. het plan van onteigening) met uitvoerige kaarten en grondtekening, met bijbehorende stukken, overeenkomstig artikel 80 lid 2 van de Ontheigeningswet;
- een lijst van de te onteigenen onroerende zaken met kadastrale uittreksels, overeenkomstig het gestelde in artikel 80 lid 2 van de Ontheigeningswet,

overeenkomstig artikel 3:11 van de Awb met ingang van 28 maart 2008 gedurende een periode van zes weken voor een ieder in het gemeentehuis ter inzage gelegd. Overeenkomstig de artikelen 3:12 en 3:13 van de Awb is deze terinzagelegging onder vermelding van de mogelijkheid voor belanghebbenden gedurende de aangegeven termijn hun zienswijze naar keuze schriftelijk of mondeling naar voren te brengen, voorafgaand openbaar gemaakt. Tevens zijn de direct belanghebbenden persoonlijk door ons geïnformeerd.

5. Zienswijzen

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

- Rijkswaterstaat, Rijkswaterstaat Zuid-Holland, Overschieseweg 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 zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in Bijlage A.

Naar aanleiding van de zienswijze van Rijkswaterstaat zijn wij met Rijkswaterstaat in overleg getreden. Dit heeft er toe geleid dat de gronden in eigendom bij Rijkswaterstaat niet meer in de onteigening zijn betrokken (grondplannummers 32 en 33), omdat wij met Rijkswaterstaat overeenstemming hebben bereikt. De door Rijkswaterstaat ingediende zienswijze d.d. 25 april 2008 is ingetrokken.

6. Conclusie en voorstel

Het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" en het uitwerkingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland – Ridderkerk 1e uitwerking 2007" vormen de dragers om door middel van onteigening te komen tot een tijdige en voortgaande uitvoering van het bestemmingsplan en gelet op die doelstelling als onteigeningsgrondslag te dienen voor een "bestemmingsplanonteygening", zoals die mogelijk is op grond van artikel 77 van de Onteigeningswet. Alleen al die doeleinden ten behoeve waarvan uw raad tot onteigening kan besluiten, wijzen erop dat het belang van de ruimtelijke ontwikkeling wordt gediend en daarmee tevens bepaalde belangen van de gemeenschap. Hiermee staat vast dat de onteigening in het belang van een goede ruimtelijke ordening is en dat daarmee tevens een publiek belang van betekenis wordt gediend.

Zeer recent zijn de betrokken kadastrale gegevens nog geverifieerd. Uit het voorgaande blijkt ook dat tijdig is gestart met de minnelijke verwerving van de benodigde gronden in het betrokken plangebied. De activiteiten zijn, zoals is vermeld, daar nog steeds op gericht. Nu aannemelijk is dat de onderhandelingen vooralsnog niet voor de benodigde gronden tot het gewenste resultaat zullen leiden, is het noodzakelijk dat de verwerving van de benodigde gronden voor een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" wordt gewaarborgd door onteigening van de daartoe aan te wijzen onroerende zaken. Hiermee staat naar ons oordeel in voldoende mate de noodzaak van onteigening vast.

Het belang en de urgentie van de onteigening toont de gemeente aan in de bij dit besluit behorende "zakelijke beschrijving ten behoeve van de onteigening".

Op grond van deze ijkpunten menen wij in redelijkheid te mogen concluderen dat onteigening, indien blijkt dat de gronden niet op minnelijke wijze kunnen worden verworven, in belang van de uitvoering van het bestemmingsplan "Bedrijvenpark Cornelisland-Ridderkerk" gerechtvaardigd is.

Wij geven u in overweging, op grond van de in dit voorstel aangegeven feiten en omstandigheden en gemaakte afwegingen, ook ten aanzien van de zienswijzen, te besluiten tot ongegrond verklaring van de ontvankelijke zienswijzen conform het gestelde in Bijlage A en vervolgens te besluiten met inachtneming van titel IV Onteigeningswet tot onteigening ten name van de gemeente Ridderkerk en daarbij de te onteigenen onroerende zaken aan te wijzen, zoals één en ander nader is uitgewerkt in bijgevoegd raadsbesluit dat wij u ter vaststelling aanbieden.

7. Kosten/Dekking

De met de voorgenomen onteigening samenhangende kosten (zowel de kosten van verwerving alsmede de schadeloosstellingen en apparaatskosten) worden meegenomen in de nog vast te stellen exploitatie van grondbedrijfcomplex Cornelisland.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,

Behandeld in commissie Samen wonen
Behandeld in de raad d.d. 26 juni 2008
R.v.Beekom@ridderkerk.nl/488/B