

Raadsvoorstel

Agendapunt:

Onderwerp

Verzoek aan de Kroon om een besluit tot onteigening te nemen voor een perceel in Boschkens-Surfplas

Datum voorstel	Datum raadsvergadering	Bijlagen	Ter inzage
19 april 2011	31 mei 2011	Geen	Onteigeningsdocumenten

Aan de gemeenteraad,

0. Samenvatting

De ontwikkeling van het deelplan Boschkens-Surfplas komt in een cruciale fase. Het bestemmingsplan en het exploitatieplan zijn vastgesteld. De eerste deelfases worden thans bouwrijp gemaakt opdat mogelijk nog dit jaar met de bouw van de eerste woningen kan worden begonnen. De gemeente heeft echter nog niet alle gronden in Boschkens-Surfplas verworven. Om te voorkomen dat de voortgang van deze ontwikkeling stagneert, is het nodig om het middel van onteigening in te zetten.

1. Wat is de aanleiding / wat is het probleem?

Inleiding

In het kader van de strategische discussie over de woningbouwplannen heeft uw raad vorig jaar besloten om de ontwikkeling van woningbouw in Boschkens-West te continueren. Als eerste deelplan in Boschkens-West zal deelplan 5, ook wel Boschkens-Surfplas genoemd, in ontwikkeling worden genomen. In totaal zullen in dit deelplan circa 197 woningen worden gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt uw raad, tegelijk met dit voorstel, een afzonderlijk voorstel gedaan om het bestemmingsplan en het exploitatieplan voor Boschkens-Surfplas vast te stellen. Voor meer informatie over de woningbouw en de stedenbouwkundige opzet van dit deelgebied, verwijzen wij uw raad naar deze beide plannen. Het plan zal in fasen worden ontwikkeld. Ook dit is aangegeven in het exploitatieplan. De eerste fases, de fases 5a en 5b worden momenteel bouwrijp gemaakt. Daarna kan worden gestart met de bouw van de woningen.

Actieve grondpolitiek

Ambtelijke bijstand: J. Bolt

In de in 2007 door uw raad vastgestelde nota Grondbeleid is vastgelegd dat dient te worden uitgegaan van een actieve grondpolitiek. Ook volgens het in 2010 gesloten Bestuursakkoord is een actieve grondpolitiek uitgangspunt van beleid.

Op deze actieve grondpolitiek is het in Boschkens gehanteerde beleid gebaseerd dat de gemeente alle gronden verwerft. De verworven gronden worden door de gemeente bouwrijp gemaakt en vervolgens bouwrijp verkocht aan marktpartijen of particuliere bouwers. Ter ondersteuning van dit beleid heeft uw raad dan ook een voorkeursrecht als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op de gronden gevestigd. Aan dit beleid is tot op heden strikt vastgehouden. Dit door middel van het aanvechten van transacties die in strijd met de Wvg plaatsvinden en eventueel door gebruik te maken van het onteigeningsinstrument. Het niet vasthouden aan dit beleid kan een ongewenst precedent scheppen met het oog op de nog in Boschkens, voornamelijk fase 4, te verwerven gronden.

De bouw van de woningen in Boschkens-Surfplas zal gefaseerd ter hand worden genomen door Bouwfonds Ontwikkeling BV. Wij hebben met deze ontwikkelaar een overeenkomst gesloten over de bouw van in totaal 190 woningen. De bouwrijpe grond wordt gefaseerd aan Bouwfonds verkocht. Uiteraard hebben wij daar het voorbehoud bij gemaakt dat de gemeentedeze gronden eerst dient te verwerven.

Stand van zaken verwervingen

Twee percelen binnen het plangebied zijn nog geen eigendom van de gemeente.

Het perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie E, nummer 4799 is maar voor een zeer beperkt gedeelte in het plangebied gelegen. Dit perceel is vooral nodig voor de uitvoering van fase 4. Het kleine gedeelte dat is gelegen in Boschkens-Surfplas heeft bovendien de bestemming groen en verkeersdoeleinden.

De gemeente is al vele jaren doende om dit perceel minnelijk te verwerven. Tot nu toe is dit nog niet gelukt. Er bestaat echter geen directe noodzaak om dit perceel op korte termijn te verwerven. De bouwplannen in het ontwikkelingsgebied Boschkens-Surfplas kunnen, gefaseerd, worden uitgevoerd ook zonder dat dit perceel in gemeentelijk eigendom is. Alleen een klein gedeelte van de bestemming groen en verkeersdoeleinden kan dan niet worden gerealiseerd, doch dit hoeft de bouw van woningen en het toekomstig wonen in deze wijk niet in de weg te staan. De poging tot minnelijke verwerving zal worden voortgezet, vooral ook gelet op de gemeentelijke belangen in fase 4 van Boschkens-West.

Perceel kadastraal bekend gemeente Goirle, sectie E, nummer 4792 (groot 1ha 78 a en 50 ca), is ook nog geen eigendom van de gemeente. Dit perceel ligt niet alleen voor een groot gedeelte in het plangebied, maar er is ook nog eens een groot aantal woningen op geprojecteerd. Bovendien moet op dit perceel een gedeelte van de hoofdontsluiting worden gerealiseerd. Het

plangebied Boschkens-Surfplas kan niet worden ontwikkeld, zonder dat dit perceel in de totale ontwikkeling wordt meegenomen.

Al vele jaren wordt met de eigenaar van dit perceel onderhandeld over minnelijke verwerving door de gemeente. Dit binnen de financiële randvoorwaarden van de grondexploitatie. Tot nu toe zonder resultaat. In juni heeft nog een gesprek plaatsgevonden, gevolgd door een finaal schriftelijk bod van de gemeente. Betrokkene heeft daarop schriftelijk laten weten niet in te stemmen met dit bod, de gronden niet te willen verkopen en een beroep op zelfrealisatie te doen. Gelijklopende standpunten zijn door de betreffende eigenaar eveneens naar voren gebracht in het kader van de inspraak over het voorontwerpbestemmingsplan en de zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan. Uw raad wordt verwezen naar het eerder genoemde raadsvoorstel. De eigenaar blijft het bod van de gemeente afwijzen en een beroep op zelfrealisatie doen.

Omdat beleidsmatig is gekozen voor een actieve grondpolitie en minnelijke verwerving niet lukt dient, vanwege de voortgang van het project, thans te worden overwogen om het onteigeningsinstrument in te zetten.

Het onteigeningsinstrument

Onteigening is een manier van gedwongen eigendomsontrening. De overheid kan echter niet zomaar gronden, panden of rechten onteigenen. Onteigening door de overheid is slechts dan mogelijk, indien daartoe de noodzaak bestaat voor een algemeen belang, zoals de aanleg van een nieuwe woonwijk, een bedrijfsterrein of de aanleg van infrastructurele werken als wegen, bruggen, spoorwegen en waterwegen. Bovendien moet voor een woonwijk als Boschkens op zijn minst een bestemmingsplan of concreet bouwplan zijn vastgesteld.

Onteigening is een zwaar instrument. Het verdient de voorkeur dat de overheid en de eigenaar onderling tot een redelijke oplossing komen, zonder tussenkomst van een rechter. De Onteigeningswet, die het kader vormt voor onteigeningen, stuurt daar ook op aan. Alleen wanneer de overheid er niet met de eigenaar uitkomt, volgt onteigening en bepaalt de rechter de financiële vergoeding die altijd wordt bepaald in geld.

Eerste stap in een onteigeningsprocedure is dat de gemeenteraad een verzoek aan de Kroon richt om een besluit tot onteigening te nemen.

Reden tot onteigening

Het gemeentelijk doel is gericht op de ontwikkeling van de wijk Boschkens-Surfplas zoals qua stedenbouwkundige opzet en woningbouwprogramma, fasering en ruimtelijke inrichting is vastgelegd in het bestemmingsplan en het exploitatieplan. Uiteraard dient deze ontwikkeling plaats te vinden binnen de financiële kaders van het exploitatieplan.

In overeenstemming met het door uw raad vastgestelde beleid, wordt daarbij uitgegaan van een actieve grondpolitiek, waarbij de gemeente de regie over de gewenste ontwikkeling in eigen hand houdt. In dat kader is de inzet van

het onteigeningsinstrument een logische vervolgstap wanneer de beoogde minnelijk verwerving van de gronden niet lukt.

Om stagnatie in de ontwikkeling van Boschkens-Surfplas en de daarmee samenhangende financiële gevolgen te voorkomen, is het niet verantwoord om te wachten met de start van een onteigeningsprocedure. Bovendien kan een dergelijke procedure veel tijd vergen en verloopt in 2013 het door uw raad gevestigde voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Intussen zijn wij in overleg met eigenaar van het betreffende perceel een onderzoek gestart naar de realiteit van zijn beroep op zelfrealisatie gebaseerd op het exploitatieplan. Ook de gesprekken over een minnelijke verwerving zullen door ons worden voortgezet. Mocht een van beide opties tot resultaat leiden, dan kan de onteigeningsprocedure worden stopgezet.

2. Wat willen we bereiken?

Het aan de Kroon gerichte verzoek tot onteigening beoogt, evenals het bestemmingsplan en het exploitatieplan om woongebied Boschkens fase 5 te realiseren.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Omdat de gemeente nog niet over alle gronden beschikt, is het voor het zeker stellen van de beoogde ontwikkeling nodig dat het onteigeningsinstrument wordt ingezet.

4. Wat mag het kosten?

Het door uw raad vast te stellen exploitatieplan legt de basis voor het kostenverhaal voor de beoogde ontwikkeling. Alle te maken kosten, aanleg bouw- en woonrijp maken, interne en externe advieskosten, en kosten te maken in verband met verwerving van gronden, komen ten laste van de grondexploitatie.

5. Communicatie en participatie /inspraak

Een onteigeningsprocedure kent eigen inspraakmogelijkheden. Bovendien wordt het overleg over minnelijke verwerving en over zelfrealisatie gedurende de onteigeningsprocedure voortgezet.

6. Vervolgtraject besluitvorming

Een onteigeningsprocedure voor een woonwijk als Boschkens bestaat uit twee delen: een administratieve procedure en een gerechtelijke procedure. In de administratieve procedure verzoekt de gemeenteraad aan de Kroon een besluit tot onteigening te nemen. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp-Koninklijk Besluit, kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Kroon kenbaar maken. Uiterlijk 6 maanden na de terinzagelegging volgt het Koninklijk Besluit tot onteigening.

Na dit besluit volgt de gerechtelijke procedure bij de rechtbank. Deze start met een dagvaarding. Als de rechter op verzoek van de gemeente een onteigeningsvonnis uitspreekt, bekrachtigt hij in feite alleen het genomen Koninklijk Besluit en worden de gronden en rechten daadwerkelijk onteigend.

De rechter stelt bovendien de vergoeding vast die de gemeente aan de eigenaar moet betalen. Hierover wint de rechter eerst advies in bij een deskundigencommissie.

Tegen het vonnis van de rechter is alleen nog het instellen van cassatie mogelijk bij de Hoge Raad.

7. Fatale beslisdatum

Om de voortgang van de ontwikkeling van Boschkens-Surfplas veilig te stellen, is het nodig dat het onteigeningstraject van het nog niet verworven perceel thans wordt ingezet.

8. Voorstel

Gelet op het vorenstaande stellen wij uw raad voor om de Kroon te verzoeken een besluit te nemen tot aanwijzing ter onteigening ten name van de gemeente Goirle in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting ter uitvoering van het bestemmingsplan Boschkens-Surfplas, het gedeelte van de onroerende zaak zoals vermeld op de voor u ter inzage liggende en als zodanig gewaarmerkte grondplantekening en de lijst van te onteigenen onroerende zaken.

Burgemeester en wethouders van Goirle,
mevrouw M.G. Rijsdorp, burgemeester
Ing. J.M. Tromp, secretaris

De raad van de gemeente Goirle;

Overwegende dat:

voor de realisering van het vastgestelde bestemmingsplan Boschkens-Surfplas, de gemeente Goirle dient te beschikken over een perceelsgedeelte zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaamerkte grondplankening en de lijst van te onteigenen onroerende zaken;

de onderhandelingen met de eigenaren van de betreffende onroerende zaak tot nu toe niet tot minnelijke overeenstemming over eigendomsverkrijging door de gemeente hebben geleid en onteigening van de onroerende zaak derhalve noodzakelijk is;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19-04-2011;

gelet op het bepaalde in Titel IV van de Onteigeningswet;

gelezen het advies van de commissie d.d. 11-05-2011;

gelet op de Gemeentewet;

b e s l u i t :

1. De Kroon te verzoeken een besluit te nemen tot aanwijzing ter onteigening ten name van de gemeente Goirle in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting ter uitvoering van het bestemmingsplan Boschkens-Surfplas, het gedeelte van de onroerende zaak zoals vermeld op de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaamerkte grondplankening en de lijst van te onteigenen onroerende zaken;
2. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen het onder 1 bedoelde verzoek in te dienen bij de Kroon;
3. Zonodig rechtsgedingen te voeren tot onteigening ten name van de gemeente van eigendommen als aangeduid in dit voorstel en het college van burgemeester en wethouders bevoegd te verklaren de alsdan naar zijn oordeel noodzakelijke dagvaardingen te doen uitbrengen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Goirle in zijn vergadering van 31-05-2011.

Ambtelijke bijstand: J. Bolt

, de voorzitter

, de griffier