



Raadsvergadering d.d. 24 november 2009 agendapunt 11

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 10 november 2009

Onderwerp:	Onteigening percelen te Eelderwolde (fam. Stroetinga)
Portefeuillehouder:	J. Frieling
Behandelend ambtenaar:	P. Vos
Doorkiesnummer:	0592 - 266 911
E-mail adres:	p.vos@tynaarlo.nl
Gevraagd besluit:	<ol style="list-style-type: none">1. Tot onteigening ten name van de gemeente Tynaarlo, van de percelen kadastraal bekend Gemeente Eelde, sectie A, nummers 1313ged en 1354 ged., één en ander zoals aangegeven op de bij dit ontwerpraadsbesluit behorende onteigeningslijst en grondplantekeningen.2. Tot het ter inzage leggen van het onteigeningsplan Ter Borch betreffende de onder sub 1 genoemde percelen ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan "Ter Borch".
Bijlage:	- Raadsbesluit (bijgevoegd)

TOELICHTING

Inleiding

Reeds geruime tijd worden er onderhandelingen gevoerd om onroerende zaken aan te kopen die zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Ter Borch". De onderhavige (delen van) percelen zijn de laatste percelen die verworven dienen te worden voor de realisatie van het deelplan "Rietwijk" en daarmee voor het plan Ter Borch in zijn geheel.

Het uitgangspunt is uiteraard om de onroerende zaken minnelijk te verwerven. Met de betrokken eigenaar is reeds een onteigeningsprocedure doorlopen betreffende de andere delen van de percelen van die thans in de onteigening worden betrokken. De andere delen van de percelen zijn sinds juni 2009 in eigendom van de gemeente.

De in dit voorstel bedoelde delen van de percelen kunnen nu in de onteigening worden betrokken omdat er nu een uitgewerkte bestemming op de percelen ligt krachtens het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking "Rietwijk".

De uitvoering van de werkzaamheden is in een zodanig stadium dat, gelet op een tijdige uitvoering van het plangebied Ter Borch - deelplan Rietwijk, de onteigening nu niet langer uitgesteld kan worden. Tot nu toe hebben de onderhandelingen met de navolgende eigenaar niet geleid tot overeenstemming en wordt derhalve voorgesteld om hiervoor nu de administratieve onteigeningsprocedure te starten:

Mevrouw A.G. Stroetinga, wonende te Eelderwolde, Schelfhorst 19, eigenaar van de percelen kadastraal bekend Gemeente Eelde, sectie A, nummers 1313 (gedeeltelijk) en 1354 (gedeeltelijk).



Uniforme openbare voorbereidingsprocedure

De bevoegdheid om het onteigeningsbesluit te nemen ligt bij uw raad. De vereiste uniforme openbare voorbereidingsprocedure dient hiervoor eerst door uw raad doorlopen te worden. Deze vangt aan met de ter visielegging van het onteigeningsplan.

In verband daarmee moet het ontwerpraadsbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegd bij de afdeling Publiekszaken Kornoeljeplein 1 te Vries. Daaraan voorafgaand wordt de zakelijke inhoud van het ontwerpraadsbesluit gepubliceerd in de Oostermoer/Noordenveld. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kunnen belanghebbenden schriftelijk een zienswijze omtrent het ontwerpraadsbesluit kenbaar maken.

Argumenten

1. Het verwerven van de onderhavige percelen is nu noodzakelijk

Het globale bestemmingsplan "Ter Borch" is onherroepelijk. Het bestemmingsplan Ter Borch, plan van uitwerking "Rietwijk" is eveneens onherroepelijk. Het bestemmingsplan "Ter Borch" voorziet in het vestigen van een woonwijk bij Eelderwolde en het vestigen van een bedrijven/kantorenlocatie met transferium ten zuiden van de A7. De te onteigenen delen van percelen liggen allen binnen het bestemmingsplan "Ter Borch". Binnen dit bestemmingsplan hebben de onderhavige percelen een andere bestemming gekregen. Inpassing van de bestaande bestemming van de onroerende zaken is niet mogelijk gelet op het huidige grondgebruik en de vigerende bestemming(en) en de te realiseren bestemming(en). Het niet kunnen beschikken over de benodigde gronden staat een spoedige realisatie van het laatste gedeelte van het plangebied Ter Borch – het deelplan Rietwijk in de weg. Hierdoor zal totale realisatie van het plan niet tot uitvoering kunnen worden gebracht.

De voorgenomen wijze van ontwikkeling van het exploitatiegebied, brengt met zich mee dat de gemeente alle gronden in eigendom dient te verwerven om zo aan de voorgestelde stedenbouwkundige opzet uitvoering te kunnen geven.

2. Er is sprake van een redelijke overlegsituatie met de betrokken eigenaren

Vanaf 1997 is er begonnen met het verwerven van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van het plangebied. Sinds enkele jaren wordt er met de betrokken eigenaar overlegd over de aankoop van hun percelen. Ter voorkoming van een onteigening zijn er concrete aanbiedingen en voorstellen gedaan. De eigenaar heeft deze aanbiedingen niet aanvaard. In 2007 is reeds een onteigeningsprocedure gestart voor de andere delen van de onderhavige percelen. Inmiddels zijn die delen middels onteigening in eigendom van de gemeente. Door de deskundigen van de rechtbank is een prijs per m² vastgesteld van €27,- p/ m² voor die delen van percelen. Het laatste minnelijke bod betrof €35,- p/m² voor de onderhavige delen van de percelen. Dit finale bod is door betrokkene niet aanvaard. Er is daarom thans sprake van een meer dan redelijke overlegsituatie. Uiteraard wordt deze procedure beëindigd indien alsnog met de eigenaren op minnelijke basis overeenstemming wordt bereikt over de verwerving van de genoemde percelen. Gelet op de eerdere procedure en de gevoerde correspondentie ligt het echter niet in de rede dat er minnelijk overeenstemming bereikt wordt.

3. Onteigening is het wettelijke instrument voor verwerving van onroerende zaken bij uitvoering van een bestemmingsplan

De Onteigeningswet geeft het kader voor gemeenten om in het belang van ruimtelijke ontwikkeling en van de volkshuisvesting tot onteigening van onroerende zaken over te gaan. In de Onteigeningswet zijn de procedures en rechtswaarborgen voor belanghebbenden vastgelegd.



4. Het maatschappelijk belang voor realisatie van woonwijk "Ter Borch" is groot

Gelet op de taakstelling van de gemeente Tynaarlo voor de bouw van 1250 woningen, zoals neergelegd in de Regiovisie Groningen – Assen 2030 en het Provinciaal Omgevingsplan Drenthe, alsmede onderzoeken die daaraan vooraf zijn gegaan, is er regionaal grote behoefte aan woningbouw voor het hogere marktsegment. Dit heeft zijn plek gekregen in het bestemmingsplan "Ter Borch". Het bestemmingsplan "Ter Borch" vormt het kader waarbinnen de diverse belangen zijn gewogen.

Juridisch kader

Tervisielegging (voorbereiding van het raadsbesluit):

Bevoegd bestuursorgaan: Gemeenteraad

Bevoegd op grond van: artikel 80 Onteigeningswet (Ow); afdeling 3.4 Algemene Wet Bestuursrecht.

Onteigeningstitel:

De onteigening geschiedt op basis van:

Het globale bestemmingsplan "Ter Borch" is door uw raad vastgesteld op 24 augustus 2004, door het College van Gedupeerde Staten van de Provincie Drenthe op 15 maart 2005 goedgekeurd, inwerking getreden na een uitspraak van de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 juni 2005 en onherroepelijk geworden na de uitspraak van Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 19 april 2006. De uitwerkingsplannen ex artikel 11 WRO "Rietwijk" is eveneens reeds onherroepelijk.

Besluit tot onteigening:

Bevoegd bestuursorgaan: Gemeenteraad.

Bevoegd op grond van: Titel IV van de Onteigeningswet (Ow).

Vervolgprocedure

De onteigeningsprocedure valt uiteen in twee procedures; een administratieve fase en een gerechtelijke fase. De eerste stap is de administratieve procedure. In dit stadium wordt door uw raad besloten tot terinzagelegging gedurende zes weken van de onteigeningsstukken. Gedurende deze zes weken kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij uw raad. Nadat uw raad conform het bijgevoegde (concept) – raadsbesluit tot onteigening besloten heeft, wordt het raadsbesluit met inbegrip van de onteigeningsstukken opnieuw ter inzage gelegd en ter goedkeuring gezonden aan de Kroon. Na goedkeuring door de Kroon van het onteigeningsbesluit kan de gerechtelijke fase worden gestart.

Financiële consequenties

De kosten van de onteigeningsprocedure en de uiteindelijk aan de eigenaren te betalen schadeloosstelling komen ten laste van de exploitatie "Ter Borch". Deze zijn daarin ook voorzien.



Gevraagd besluit

1. Tot onteigening ten name van de gemeente Tynaarlo, van de percelen kadastraal bekend Gemeente Eelde, sectie A, nummers 1313 ged. en 1354 ged., één en ander zoals aangegeven op de bij dit ontwerpraadsbesluit behorende onteigeningslijst en grondplantekeningen.
2. Tot het ter inzage leggen van het onteigeningsplan Ter Borch betreffende de onder sub 1 genoemde percelen ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan "Ter Borch".

Vries, 10 november 2009

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

F.A. van Zuilen, burgemeester

drs. M.G.J. Nijhuis-Quanjel, secretaris a.i.