

Agendapunt 16.

Vergadering

d.d. 17 juni 2024

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GILZE EN RIJEN;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 1080508;

gelet op het bepaalde in;

besluit:

- I. De onroerende zaken die zijn vermeld op de lijst van maart 2024 die behoort bij dit besluit ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Gilze en Rijen;
- II. De rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;
- III. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;
- IV. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;
- V. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaken te beëindigen;
- VI. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;
- VII. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

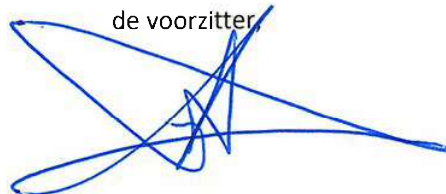
Aldus vastgesteld in de openbare
vergadering van 17 juni 2024

DE RAAD VOORNOEMD,

de griffier,


S. van Dijk

de voorzitter



D.A. Alsema

Zaaknummer: 1080508

RAADSVOORSTEL

Commissie	4 juni 2024	Raadsvergadering:	17 juni 2024
Ruimte:			30
Afdeling:	Ruimtelijke ontwikkeling	Portefuillehouder:	Wethouder Scheifes
Zaaknummer:	1080508	Programma:	

Voorstel tot het geven van een onteigeningsbeschikking voor het onteigeningsplan "Stationsomgeving Rijen"

1. Voorgesteld besluit

- I. De onroerende zaken die zijn vermeld op de lijst van maart 2024 die behoort bij dit besluit ter onteigening aan te wijzen op naam van de gemeente Gilze en Rijen;
- II. De rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda te verzoeken om dit besluit te bekrachtigen;
- III. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van dit verzoek tot bekrachtiging bij de rechtbank;
- IV. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen al datgene te doen (besluiten te nemen dan wel handelingen te verrichten) dat bijdraagt aan de bekrachtiging van dit onteigeningsbesluit;
- V. Het college van burgemeester en wethouders op te dragen om bij het wegvallen van de grondslag of noodzaak van onteigening, de bekrachtigingsprocedure voor de betreffende onroerende zaken te beëindigen;
- VI. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met de indiening van het verzoek aan de rechtbank tot vaststelling van de schadeloosstelling ten gevolge van de onteigening en de verdere afwikkeling van dat verzoek;
- VII. Het college van burgemeester en wethouders te belasten met indiening van het verzoek aan een notaris tot het verlijden van de onteigeningsakte en de verdere afwikkeling van dat verzoek.

2. Eerdere besluitvorming

RS18.00185 Vestigen voorkeursrecht op gronden in plangebied Spoorzone Rijen o.g.v. artikel 5 Wet voorkeursrecht gemeenten.

BW18.01434 Aankoop percelen ten behoeve van ontwikkeling Spoorzone Rijen onder voorwaarde beschikbaar stellen krediet door raad.

RS19.00028 Beschikbaar stellen krediet voor aankoop percelen in Spoorzone Rijen waarop voorkeursrecht is gevestigd.

1006037 Raadsbesluit hervatten project Spoorzone Rijen.

1075991 De ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage leggen van 5 april tot en met 16 mei 2024 en daarna een definitief raadsvoorstel voor te leggen.

3. Samenvatting

Voor de realisering van de tunnelbak is het noodzakelijk om nog twee percelen aan te kopen. Met de eigenaren van deze percelen is nog geen (volledige) overeenstemming bereikt. Om de tunnelbak op tijd te kunnen aanleggen is het noodzakelijk om het onteigeningsinstrument in te zetten.

Voorstel

4. Inleiding

Gemeenteraad besluit tot onteigening

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft geleid tot een aanzienlijke stelselwijziging ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland. Dit geldt ook voor de onteigening.

Onder de voorheen geldende Onteigeningswet was het de Kroon die op verzoek van de gemeenteraad middels een Koninklijk Besluit besloot tot onteigening. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het de gemeenteraad die zelf tot onteigening besluit.

Nadat uw gemeenteraad tot onteigening heeft besloten, dient de onteigeningsbeschikking ter bekrachtiging naar de rechtbank te worden gestuurd.

Vanaf het begin van de ontwikkeling van de Spoorzone zijn alle belanghebbenden geïnformeerd over de planvorming en zijn onderhandelingen gevoerd met alle grondeigenaren. Deze procedure is zorgvuldig doorlopen en dat is ook nodig omdat onteigening het zwaarste middel is om onroerende zaken te verwerven.

Onteigeningsbelang

De onteigening is nodig voor de realisering van het bestemmingsplan 'Stationsomgeving Rijen' dat deel is van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Gilze en Rijen. Het bestemmingsplan is op 20 november 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is nog niet onherroepelijk omdat er een beroep is ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de stationsomgeving van Rijen. Op de planlocatie, ter plaatse van de te onteigenen percelen wordt de onderdoorgang met toegang tot de perrons, fietsenstalling, herinrichting van de stationsomgeving en woningbouw mogelijk gemaakt. Tevens worden ter plaatse een gezamenlijke binnentuin, twee ontsluitingen van circa 7 m¹ breed, één parkeerstraat, maximaal 24 parkeerplaatsen voor bewoners, maximaal 16 parkeerplaatsen voor bezoekers, één tunnel, een fietsenstalling en boomstructuren aan zowel de west- als oostzijde van het (deel)gebied gerealiseerd.

Om de realisatie van de onderdoorgang met toegang tot de perrons/fietsenstallingen en de herinrichting van de stationsomgeving mogelijk te maken dient een aantal woningen aan de west- en oostzijde van de Julianastraat te worden gesloopt.

De stedenbouwkundige structuur wordt hersteld door ter plaatse nieuwe gestapelde bebouwing met een woonfunctie te verwezenlijken. De bebouwing wordt opgericht in een U-vorm met bijbehorende woonhof. In totaal worden 27 nieuwe woningen gebouwd alsmede bijbehorende ontsluitingswegen, parkeer ruimte en groenstructuur.

In de wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan als ook door het stedenbouwkundig plan en de zakelijke beschrijving.

5. Argumenten

1.1 Noodzaak

Om het plan tijdig te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken die zijn vermeld in de bij deze beschikking behorende lijst.

Dit overleg heeft voorsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat niet aannemelijk is dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht gaat leiden of overeenstemming kan worden bereikt over het vervallen van de [zakelijke/persoonlijke] rechten is de onteigening noodzakelijk om het plan tijdig te kunnen verwezenlijken.

1.2 Urgentie

De planning van de uitvoering van het plan is als volgt:

De feitelijke werkzaamheden starten in het derde kwartaal van 2025 met het verleggen van de kabels en leidingen en het treffen van de voorbereidingen voor de realisatie van de onderdoorgang.

Hiermee is aannemelijk dat binnen de in artikel 11.11 van de Omgevingswet genoemde termijn van drie jaar na het inschrijven van de onteigeningsakte een begin wordt gemaakt met de verwezenlijking van het plan.

6. Risico's en kanttekeningen

1.1 Vertraging

Als niet tot onteigening wordt overgegaan zijn we afhankelijk van de bereidheid van de grondeigenaren om tot overeenstemming te komen. Dat kan jaren duren. Bij onteigening weet je dat dit proces ongeveer 2 jaar kan duren.

1.2 De rechtbank kan anders beslissen

Nadat de raad tot onteigening heeft besloten, dient de onteigeningsbeschikking ter bekrachtiging naar de rechtbank te worden gestuurd. Die kan beslissen dat bijvoorbeeld de onteigening niet noodzakelijk is.

7. Alternatieven

Tijdens het gehele onteigeningstraject zal nog steeds geprobeerd worden om minnelijk met de eigenaren van de betreffende percelen tot overeenstemming te komen over de aankoop.

8. Lasten, baten en dekking

Op dit moment zijn er nog geen kosten behalve de ambtelijke uren. Pas als de onteigeningsbeschikking onherroepelijk wordt, moet binnen 12 maanden de rechtbank verzocht worden om de schadeloosstelling vast te stellen. Dat verzoek moet door een advocaat ingediend worden. Die kosten worden gedekt door het krediet wat beschikbaar is gesteld voor de aankoop.

9. Duurzaamheid en inclusie

Niet van toepassing

10. Relatie tot ABG-Organisatie

De onteigening heeft alleen betrekking op de gemeente Gilze en Rijen.

11. Communicatie en vorm van participatie

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb is van de Overeenkomstig artikel 16.33b van de Omgevingswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben de ontwerponteigeningsbeschikking met daarbij behorende stukken zes weken van 5 april tot en met 16 mei 2024 in de gemeente Gilze en Rijen ter inzage gelegen. De stukken zijn binnen bovengenoemde periode tevens digitaal beschikbaar gesteld op de website www.officielebekendmakingen.nl.

De volgende stukken hebben in de hierboven genoemde periode ter inzage gelegen:

- ontwerponteigeningsbeschikking;
- concept raadsvoorstel;
- lijst te onteigenen onroerende zaken;
- grondtekening;
- bestemmingsplankaart met daarop een projectie van de grondtekening;
- zakelijke beschrijving van het onteigeningsplan;
- voorlopig ontwerp Spoorzone met daarop een projectie van de grondtekening;

Van de terinzagelegging van de ontwerponteigeningsbeschikking en de onteigeningsstukken is op 4 april 2024 openbaar kennisgegeven in het gemeenteblad van 4 april 2024, nummer 148562.

Verder is de ontwerponteigeningsbeschikking (met bijbehorend concept raadsvoorstel alsmede de onteigeningslijst) overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden. Daarbij zijn belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over de ontwerponteigeningsbeschikking naar voren te brengen.

Binnen de termijn dat de ontwerponteigeningsbeschikking ter inzage heeft gelegen, zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

12. Vervolg

Planning:

Nadat de raad tot onteigening heeft besloten, zal een verzoek bij de rechtbank worden ingediend om de onteigeningsbeschikking te bekrachtigen. Ook zal de onteigeningsbeschikking zes weken ter inzage worden gelegd en aan de belanghebbenden worden toegezonden. De belanghebbenden mogen bij de rechtbank bedenkingen inbrengen tegen de onteigeningsbeschikking. De rechtbank zal na ongeveer zes maanden na indiening een besluit nemen over de onteigening en hiertegen is hoger beroep mogelijk. Na een definitieve uitspraak zal nog een verzoek bij de rechtbank moeten worden ingediend om de schadeloosstelling vast te stellen. Tegen de eindbeschikking van de schadeloosstelling is dan nog beroep in cassatie mogelijk maar daarna kan de onteigeningsakte naar de notaris worden gezonden om deze in te laten schrijven in de openbare registers. Op dat moment gaan de eigendommen over naar de gemeente. Dat is ca. 72 - 116 weken nadat de onteigeningsbeschikking door de raad is vastgesteld, afhankelijk van eventuele ingestelde hoger beroepen.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN GILZE EN RIJEN

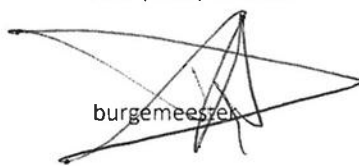
P.A.M. (Monique) van Bavel



Secretaris

Bijlage(n):

D.A. (Derk) Alsema



burgemeester

LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: STATIONSOMGEVING RIJEN
VERZOEKENDE INSTANTIE: GEMEENTE GILZE EN RIJEN

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Gilze en Rijen			Ten name van
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.		
1	Geheel	323	B 3255		Ferhat Yilmaz
2	35	250	A 7435		½ eigendom: Nick Theeuwes ½ eigendom: Sanne Antonia Adriana de Wild Zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op gedeelte van perceel: Enexis