ZAKELIJKE BESCHRIJVING

Onteigening in de gemeente Sittard-Geleen ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'

1. Aanhef

Onteigening in de gemeente Sittard-Geleen ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht'.

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

De gemeente Sittard-Geleen heeft het voornemen om een Integraal Kindcentrum met een centrale sportvoorziening te realiseren in het gebied tussen de kernen Grevenbicht en Obbicht (hierna: "de Unilocatie"). Het project omvat een basisschool, een peuterspeelzaal, mogelijkheden voor buitenschoolse opvang en een gymzaal, gecombineerd met een centrale sportvoorziening bestaande uit voetbal- en tennisvelden met bijbehorende voorzieningen. Hierbij wordt een totaalconcept gecreëerd voor de Unilocatie, met een duidelijke, integrale visie waarbinnen sport en onderwijs één geheel vormen en elkaar versterken.

Samenwerking met de naschoolse opvang kan de buitensport toegankelijker maken voor een grotere groep kinderen. Het potentiële tijdvak waarin verenigingsactiviteiten ontplooid kunnen worden, wordt aanzienlijk groter: jeugdtrainingen kunnen bijvoorbeeld plaatsvinden aansluitend aan het schoolprogramma. Hierdoor hoeven buitensportactiviteiten niet meer per definitie te concurreren met andere hobby's.

Door dit gedeelde gebruik worden de ruimtes efficiënter gebruikt en is in totaal minder ruimtebeslag nodig voor alle voorzieningen. Het gedeelde gebruik is bovendien positief voor de exploitatie van de voorziening, die wordt gerealiseerd met financiële middelen vanuit de maatschappelijke omgeving. Doordat alle faciliteiten op één locatie zijn gevestigd treden schaalvoordelen op.

Doordat de dorpen Grevenbicht en Obbicht een gezamenlijke voorziening krijgen, kunnen de inwoners van beide dorpen elkaar ontmoeten op de Unilocatie gedurende de gehele dag voor allerlei arrangementen van kinderopvang, onderwijs en sportactiviteiten. De verbinding tussen deze dorpen wordt hierdoor versterkt, hetgeen tevens een beleidsuitgangspunt is uit de Omgevingsvisie 2016 van de gemeente Sittard-Geleen.

De clustering op één locatie heeft tot slot een positief effect op de verkeersveiligheid. Doordat alle onderwijs-, opvang- en sportfaciliteiten op dezelfde locatie zijn gelegen, kunnen de kinderen de hele dag op dezelfde locatie blijven. Zij hoeven gedurende de dag bijvoorbeeld niet in groepen over straat te lopen naar de gymles of na school naar de opvang gebracht te worden. In totaliteit zal het aantal verkeersbewegingen afnemen, omdat het verkeer tussen de verspreid gelegen locaties komt te vervallen.

De Unilocatie heeft een oppervlakte van circa 4,5 hectare. Het plangebied is momenteel een agrarisch gebied, dat voornamelijk bestaat uit losse percelen landbouwgrond voor de teelt van diverse akkerbouwgewassen. Tevens is er een perceel boomgaard/(volks-)tuin met opstallen voor hobbymatig gebruik. Aan de noordzijde grenst de Unilocatie aan de kern Grevenbicht. Aan de zuidzijde grenst de Unilocatie aan de kern Obbicht. In de directe omgeving bevinden zich woningen van de dorpskernen met aangelegen tuinen en akkers en hoogstamboomgaarden ten westen en oosten van de Unilocatie.

2.2. Planning en urgentie

Het bestemmingsplan dat de Unilocatie mogelijk maakt is vastgesteld op 7 oktober 2021.
De planning voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling is op hoofdlijnen als volgt:

a. De aanbestedingsprocedure voor de aannemer bouwteam wordt in het laatste kwartaal van 2022 gestart;
b. Vanaf medio 2023 worden de technische ontwerpen gemaakt en vindt de vergunningverlening plaats;
c. De realisatiefase van de werkzaamheden zal eind 2023 starten;
d. De planning houdt verder in dat de werkzaamheden in het vierde kwartaal van 2024 worden afgerond.

Uit de planning volgt dat op korte termijn – en in ieder geval binnen vijf jaar na de datum van het Koninklijk Besluit – wordt gestart met de uitvoering van het bestemmingsplan. Over de te onteigenen gronden moet aldus op korte termijn worden beschikt, zodat de onteigening urgent is. Indien spoedige grondverwerving dat mogelijk maakt, zal de gemeente mogelijk eerder met de uitvoering van de werkzaamheden beginnen.

2.3. Verzoeker om onteigening

De unilocatie wordt gerealiseerd in en door de gemeente Sittard-Geleen. Daarom is (de raad van) de gemeente Sittard-Geleen verzoeker om onteigening.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Voor de realisering van het bestemmingsplan moet de gemeente Sittard-Geleen, vrij van lasten en rechten, kunnen beschikken over de in het plangebied gelegen gronden. De gemeente is met de eigenaren en gebruikers van de benodigde gronden in overleg getreden om te komen tot de minnelijke verwerving daarvan. De betrokken eigenaars en gebruikers hebben daartoe biedingen ontvangen gericht op de aankoop van de gronden dan wel de beëindiging van het gebruik. Dit overleg hierover heeft nog niet in alle gevallen tot (volledige) overeenstemming geleid.

Gelet op het verloop van de onderhandelingen is het niet aannemelijk dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de benodigde gronden zal leiden. Daarom is het noodzakelijk een verzoek in te dienen tot aanwijzing ter onteigening van de betrokken onroerende zaken, om zo de tijdige verwezenlijking van het plan van het werk zeker te stellen.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan

De gemeenteraad heeft een bestemmingsplan vastgesteld dat het uit te voeren werk mogelijk maakt. Dit betreft het bestemmingsplan 'Unilocatie Grevenbicht-Obbicht', dat de raad van Sittard-Geleen op 7 oktober 2021 heeft vastgesteld. Er is beroep ingesteld, dus het bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk.

3.2. Bestemmingen

Het bestemmingsplan voorziet op de te onteigenen percelen/perceelsgedeelten in de enkelbestemmingen 'Verkeer', 'Groen' en 'Gemengd'.
Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Waarde – Archeologie 4' op delen van het plangebied van toepassing. Verder geldt er op gedeelten van de te onteigenen

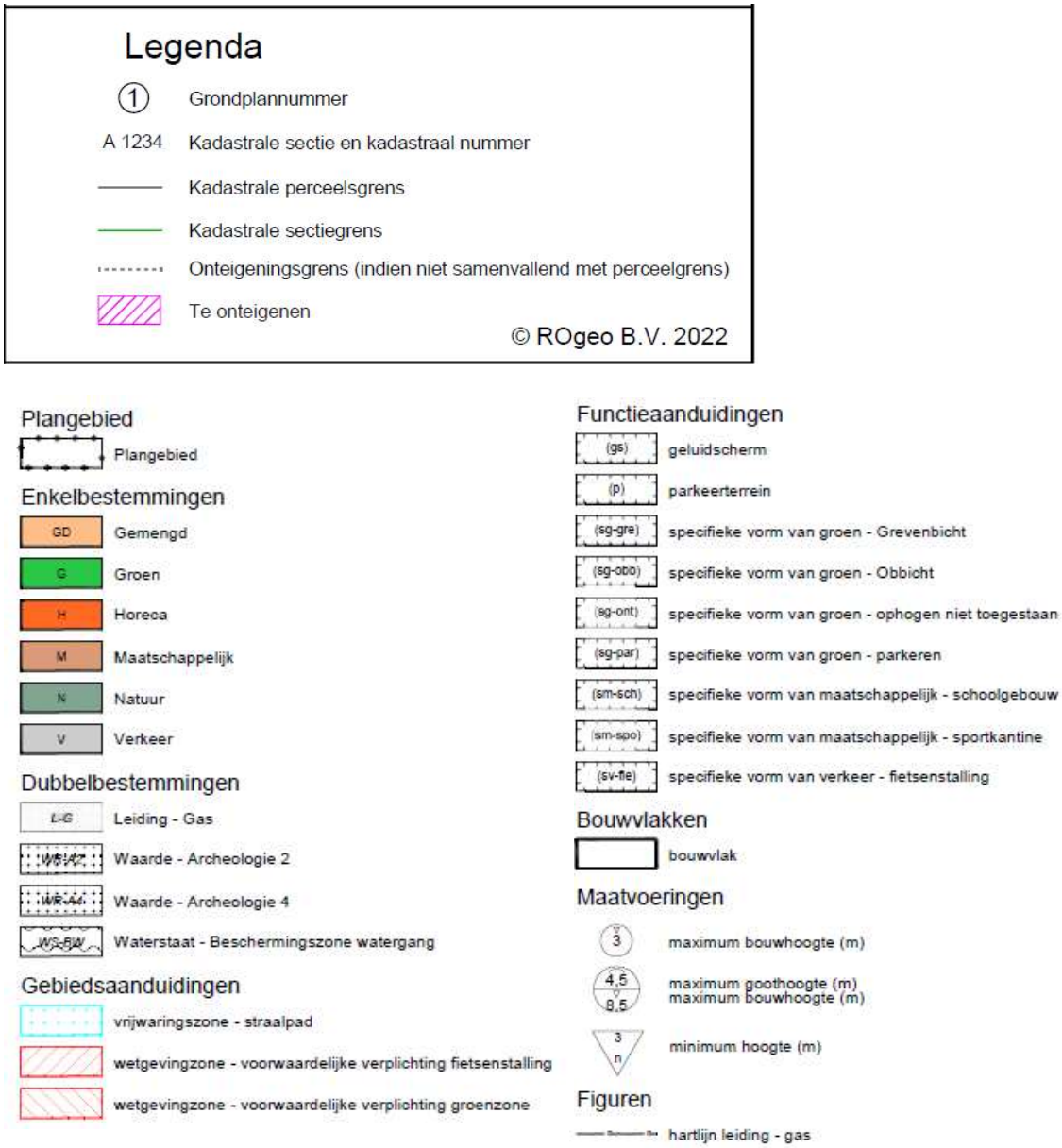
percelen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – voorwaardelijke verplichting fietsenstalling'.

3.3. Plangebied

De Unilocatie is gepland in het middengebied tussen de kernen van Grevenbicht en Obbicht. Het gebied wordt omgrensd door de Kempenweg, de Frankenstraat, de Dukkelaarsweg en door agrarische gronden. Zie voor de ligging van het plangebied ook de afbeeldingen op pagina 3 van de toelichting op het bestemmingsplan en op pagina 9 van Bijlage 1 Onderbouwing Unilocatie onderwijs en sport van de toelichting op het bestemmingsplan (tabblad B-4).

Direct aan de noordoost- en noordwestzijde grenst de locatie aan burgerwoningen. Aan de noordwestzijde begint de bebouwde kom van Grevenbicht. Hier zijn enkele winkels gelegen, waaronder een supermarkt. De westzijde van de planlocatie wordt gevormd door de Kempenweg. De Frankenstraat vormt de noordelijke begrenzing en de Dukkelaarsweg vormt de zuidgrens van de locatie. Ten zuidwesten van planlocatie begint de bebouwde kom van Obbicht. Hier is een bebouwingslint gelegen met hoofdzakelijk woningen. De verdere omgeving van de beoogde Unilocatie bestaat uit agrarische gronden. De erven van de aangrenzende woningen Frankenstraat 17 en Kempenweg 70 zijn begroeid met bomen. Op het agrarische perceel OBT00-C-388 staan vruchtbomen en -struiken.
Het bestemmingsplan ziet op drie gedeeltes; alle te onteigenden gronden bevinden zich in het gedeelte dat zichtbaar is op onderstaande tekening en bijbehorende legenda:





4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

De te onteigenen gronden zijn in de huidige situatie grotendeels in agrarisch gebruik als akker- en weiland, met in het middendeel een hobbymatig gebruikt perceel met enkele bomen, struiken en een haag. Volgens het geldende bestemmingsplan 'Grensmaas deelgebied Sittard-Geleen', vastgesteld op 6 september 2007, zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden'.

4.2. Wijze van planuitvoering

De werkzaamheden zullen bestaan uit:

a. bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied;
b. aanleg van nutsvoorzieningen;
c. inrichting van de openbare ruimte, die vervolgens kan worden onderverdeeld naar:
i. bouwrijp maken van de openbare ruimte;
ii. gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

Bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied
Het bouwrijp maken van het uitgeefbaar gebied omvat in hoofdlijnen de volgende werken en werkzaamheden:
1. slopen van opstallen en verwijderen van bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van verhardingen, funderingen en kabels en leidingen);
2. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
3. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
4. uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
5. aanbrengen van de aansluiting op openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA) voor het bouwplan;
6. ophogen uitgeefbaar gebied. In een beperkt gedeelte van het exploitatieplangebied is ophoging noodzakelijk. Er is voorts sprake van afvoer van een gedeelte van vrijkomende grond naar buiten het exploitatieplangebied.

Aanleg van nutsvoorzieningen
Voor de aanleg van nutsvoorzieningen worden in hoofdlijnen de volgende werken aangelegd en werkzaamheden uitgevoerd: de aanleg c.q. aanpassing van leidingen voor water en elektra, inclusief de benodigde bovengrondse voorzieningen, zoals transformatorhuisjes, verdeelstations en verdeelkasten. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening en risico van de nutsbedrijven en zijn als zodanig niet in de begroting opgenomen.

Binnen het exploitatieplangebied is niet voorzien in de aanleg c.q. aanpassing van leidingen en voorzieningen voor (aard)gas in relatie tot de per 1 januari 2021 geldende BENG-eisen (bijna-energieneutrale gebouwen).

Inrichting van openbare ruimte
De inrichting van de openbare ruimte is onderverdeeld in twee groepen:
i. het bouwrijp maken van de openbare ruimte;
ii. het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte.

De beide groepen worden hierna nader toegelicht.

Ad i. Het bouwrijp maken van de openbare ruimte
Het gaat hier in hoofdlijnen om de volgende werken en werkzaamheden:
1. Algemene werkzaamheden, die in hoofdlijnen bestaan uit de volgende werken en werkzaamheden:
a. slopen van opstallen, bovengrondse en ondergrondse obstakels (waaronder verwijderen van verhardingen, funderingen en kabels en leidingen);
b. verwijderen van struiken, bomen, gewassen en boomstronken;
c. egaliseren (in de vorm van plaatselijk ophogen en afgraven);
d. uitvoering (nader) onderzoek c.q. treffen van uit archeologisch oogpunt noodzakelijke maatregelen;
e. ophogen van gronden voor de openbare ruimte. In een beperkt gedeelte van het exploitatieplangebied is ophoging noodzakelijk. Er is voorts sprake van afvoer van vrijkomende grond naar buiten het exploitatieplangebied.

2. Aanleg openbaar groen/infiltratievoorzieningen. Deze werken en werkzaamheden bestaan uit het aanleggen van groenvoorzieningen inclusief wadi's, die dienen als buffer voor regenwater in het exploitatieplangebied. In de infiltratievoorzieningen wordt voorzien in uitstroompunten en het aanbrengen van drainagezand.
3. Aanleg van openbaar groen/fietsenstalling. Voorzien wordt in de aanleg van een gebouwde openbare fietsenstalling, die aansluit op een openbare groenvoorziening. Deze openbare groenvoorziening sluit aan op de perceelsgrens van het ten noorden van het exploitatieplangebied gelegen huisperceel en geldt als een groene buffer tussen dit huisperceel en de fietsenstalling.
4. Aanleg van wegen. Tot het bouwrijp maken van de openbare ruimte behoort dat ontsluitingsweg voor personenauto's naar de Kempenweg als bouwweg is aangelegd. Onder een 'bouwweg' wordt verstaan: een weg met een al dan niet tijdelijk karakter bestemd voor het ontsluiten van uitgeefbaar gebied.
5. Aanleg van de hoofdontsluiting op de Kempenweg. Het betreft hier de aan te leggen ontsluiting voor fietsers en voetgangers met verkeersplateau in de Kempenweg, dit met inbegrip van bijbehorende voorzieningen.
6. De aanleg respectievelijk aanpassing van openbare riolering (hemelwaterafvoer (HWA) en droogweerafvoer (DWA)) van het aansluitpunt van de riolering nabij het bouwperceel naar openbaar water (hemelwaterafvoer) respectievelijk het aansluitpunt op de bestaande respectievelijk alsdan aangelegde openbare riolering (droogweerafvoer), met inbegrip van bijbehorende werken.

Ad ii. Het gebruiksgereed maken van de openbare ruimte
Het betreft hier werken en werkzaamheden die zien op de verdere inrichting en afwerking van de (eerder bouwrijp gemaakte) openbare ruimte, welke werken en werkzaamheden als volgt op hoofdlijnen kunnen worden omschreven:
1. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde hoofdontsluiting, waarbij het gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. inzake de ontsluiting op de Kempenweg, dit met inbegrip van het verkeersplateau en met bijbehorende werken;
2. de afwerking van de eerder als bouwweg aangelegde openbare wegen, waarbij het gaat om de definitieve afwerking van de verharding etc. van rijwegen inclusief de aansluiting op de Kempenweg met inbegrip van bijbehorende werken;
3. de aanleg van openbare fietspaden;
4. de aanleg van openbare voetpaden;
5. de aanleg van openbare parkeerplaatsen;
6. het aanbrengen van bebording, bewegwijzering, bebakening en belijning;
7. het aanbrengen en de (definitieve) aanleg van openbare verlichting en bluswatervoorzieningen (waaronder brandkranen);
8. de afwerking van de aanleg van openbaar groen en de infiltratievoorzieningen, waarbij het gaat om onder meer de volgende werken en werkzaamheden:
- het op peil brengen en aanbrengen van grondverbetering voor de aanleg van groen;
- het inzaaien van grondwallen en groengebieden;
- het aanplanten van bollen, bomen en struiken;
- het onderhoud en beheer gedurende het 1e jaar.

5. Gemeente(n)

Het plangebied is gelegen in de gemeente Sittard-Geleen. Ook alle ter onteigening aan te wijzen gronden liggen binnen de grenzen van deze gemeente.

6. Tenaamstelling onteigening

De werken zullen door of in opdracht van de gemeente Sittard-Geleen worden gerealiseerd. De onteigening dient daarom te geschieden ten name van de gemeente Sittard-Geleen.