

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2903707

Onderwerp

Verzoekbesluit onteigening percelen Middengebied (Geleen).

Voorstel

De gemeenteraad besluit:

1. Op grond van artikel 77 en verder van de Onteigeningswet de Kroon te verzoeken om ter onteigening, ten name van de gemeente Sittard-Geleen, aan te wijzen de onroerende zaken die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en grondplankening ten behoeve van de realisatie van (ontwerp)bestemmingsplan 'Herziening Middengebied Noord';
2. Het college op te dragen het onder '1' genoemde raadsbesluit uit te voeren, daartoe al het nodige te doen om het Koninklijk Besluit tot onteigening te verkrijgen en, na verkrijging van het Koninklijk Besluit, de onteigening van de op de lijst vermelde onroerende zaken te bevorderen en ook de overige besluiten te nemen en handelingen te verrichten die van belang zijn ter verkrijging van de eigendom van de betreffende percelen.

Inleiding

Gemeente en Ontwikkelingsmaatschappij De Haese C.V. hebben op 16 februari 2022 met de ondertekening van de Realisatieovereenkomst Middengebied deelplan C afspraken vastgelegd met het oog op de aanstaande realisatie en uitvoering van het ontwikkelgebied Middengebied, deelplan C. De gemeente zal zich onder meer inspannen dat de voor de realisering van het project benodigde publiekrechtelijke medewerking wordt verkregen, waaronder (ook) het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Dit laatste krijgt een vervolg in de raadsvergadering van 5 oktober middels de voorgestelde vaststelling van het Bestemmingsplan Herziening Middengebied Noord.

Burgemeester,

mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris,

J.A.M. Heesen

Ten behoeve van de uitvoering van de Realisatieovereenkomst Middengebied deelplan C en het (ontwerp)bestemmingsplan "Middengebied Noord" is het noodzakelijk dat de gemeente het eigendom verkrijgt van de gronden gelegen binnen het plangebied.

Voor de minnelijke verwerving van de laatste percelen in het bezit van derden binnen het exploitatiegebied voor Middengebied deelplan C worden inmiddels al enige tijd met de betreffende eigenaren onderhandelingsgesprekken gevoerd. Ook zijn schriftelijke biedingen gedaan. Hierbij is ook een gesprek aangeboden met de Portefeuillehouder Wethouder Geilen. Het logboek behorende bij deze onderhandelingen is op aanvraag door Raadsleden in te zien.

Op dit moment is geen zicht op een minnelijk akkoord op korte termijn. Indien gewenst kunt uw Raad inzicht krijgen in de logboeken minnelijk overleg. Deze stukken worden omwille van privacy redenen niet als openbaar stuk bijgevoegd. Er wordt nog altijd gekoerst op een minnelijk akkoord doch het verder parallel daaraan opstarten van een administratieve onteigeningsprocedure onder de vigeur van de (huidige) onteigeningswet is noodzakelijk om tijdig te kunnen beschikken over de eigendom van alle gronden gelegen binnen het plangebied, in uiterst geval na doorlopen van een gerechtelijke onteigeningsprocedure.

Nadat de gemeente door onteigening (of door alsnog bereikte minnelijke overeenstemming) de onroerende zaken in eigendom heeft verkregen kan de geplande woningbouwontwikkeling binnen de vastgestelde kaders worden gerealiseerd (zie bijlage 3 voor een meer uitgebreide toelichting en planning).

Beoogd effect

Verwerving van de voor de realisatie van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Herziening Middengebied Noord' benodigde gronden (gelegen binnen het exploitatiegebied voor Middengebied deelplan C).

Argumenten

Ten behoeve van de uitvoering van de Realisatieovereenkomst Middengebied deelplan C onderscheidenlijk het bestemmingsplan Herziening Middengebied Noord is het noodzakelijk dat de gemeente de benodigde gronden binnen het betreffende plangebied in eigendom verwerft. De gemeente heeft onderhandelingen gevoerd en blijft onderhandelingen voeren om minnelijke overeenstemming met de grondeigenaren te bereiken over overdracht van hun binnen het plangebied gelegen gronden. Tijdige realisering is van belang gezien de huidige krappe woningmarkt. Daarom is het noodzakelijk om nu de onteigeningsprocedure te starten met betrekking tot de onroerende zaken die zijn opgenomen op de bijgevoegde percelenlijst en op de bijgevoegde grondplantekening.

Kanttelingen

Er zijn voor dit voorstel geen kanttekeningen.

Inclusie

Voor het verzoek aan de Kroon is inclusie niet van toepassing.

Duurzaamheid

Voor het verzoek aan de Kroon is duurzaamheid niet van toepassing.

Financiën

Het voorstel heeft geen financiële consequentie. Dat komt doordat de ontwikkelaar de kosten draagt voor het verkrijgen van het eigendom (aankoop, kosten voor rechtbank-deskundigen etcetera) via onteigening, inclusief de begeleiding door een onteigeningsadvocaat en de inzet van een rentmeester.

Communicatie en Participatie

Over het voornemen om de Kroon te verzoeken ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken over te gaan, is gedurende het traject regelmatig en zorgvuldig met alle direct en indirect betrokkenen gecommuniceerd. Het onteigeningstraject wordt alleen doorgezet als de lopende onderhandelingen niet binnen redelijke termijn, gelet op de neergelegde afspraken in de Realisatieovereenkomst Middengebied deelplan C, tot resultaat leiden.

Vervolg

De Kroon toetst of de onteigening in het publieke belang, noodzakelijk en urgent is. Ook beoordeelt de Kroon aan de hand van de logboeken van het minnelijk overleg of de gemeente zich voldoende heeft ingespannen om de benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. Ten behoeve van de beoordeling door de Kroon heeft de gemeente een zogenaamde zakelijke beschrijving opgesteld, die als bijlage bij dit raadsbesluit is gevoegd. In de zakelijke beschrijving licht de gemeente toe dat aan de vereisten voor onteigening is voldaan.

De Kroon bereidt een ontwerp-Koninklijk Besluit voor wat ter inzage wordt gelegd en stelt belanghebbenden in de gelegenheid een zienswijze in te dienen (uniforme openbare voorbereidingsprocedure, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). De Kroon neemt binnen zes maanden na de tervisielegging van het ontwerpbesluit een Koninklijk Besluit.

Bijlagen

Bijlage 1: Grondtekeningen (te waarmerken als behorend bij het raadsbesluit)

Bijlage 2: Onteigeningslijst (te waarmerken als behorend bij het raadsbesluit)

Bijlage 3: Zakelijke beschrijving (versie d.d. 31-08-2023, ter informatie).

Voorstel aan Gemeenteraad	
Cluster : Omgeving	Registratienummer : 2903707
Portefeuillehouder L.G.A.J. Geilen	Reg. datum : 06 september 2023
	Reg.nummer(s) bijlagen :