

Raadsnota

Raadsvergadering d.d.: 25 oktober 2010

Agenda nr:

Onderwerp: verzoek aan de Kroon de administratieve onteigening te entameren

Aan de gemeenteraad,

1. Doel, Samenvatting en Advies van het raadsvoorstel

Een gedeelte van het “centrumplan Valkenburg” (parkeergarage, winkelcentrum, woningen) kan voorsnog geen invulling krijgen, omdat nog niet alle benodigde onroerende zaken in eigendom zijn bij de gemeente Valkenburg aan de Geul. Voor een aantal panden is reeds minnelijke overeenstemming bereikt, maar nog niet voor alle panden en huurders van panden. Er wordt reeds geruime tijd getracht dit alsnog door middel van minnelijke overeenstemming te laten plaatsvinden. Toch kan het gebeuren dat dat in één of enkele gevallen niet lukt. Dat zou de (tijdige) realisatie van het winkelcentrum in gevaar brengen. Als laatste middel kan de gemeente dan onteigening inzetten. Om in de toekomst te kunnen onteigenen, mocht dat toch noodzakelijk zijn, zal de raad op 25 oktober 2010 moeten besluiten de procedure daartoe op te starten. Het gaat nadrukkelijk om de procedure die het mogelijk maakt om straks, als laatste mogelijkheid om eigendom te verwerven, tot onteigening over te gaan.

De raad wordt geadviseerd om te besluiten tot indiening van een verzoek tot onteigening bij de Kroon.

2. Situatie / Aanleiding / Probleem

Onteigening conform Titel IV, onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en van de volkshuisvesting, ten name van de gemeente, kan plaatsvinden ten behoeve van de uitvoering van of ter handhaving van de feitelijke toestand in overeenstemming met een bestemmingsplan (artikel 77 Onteigeningswet). Het vorenstaande betekent dat een bestemmingsplan met daarin opgenomen een belang in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting aan een onteigening ten grondslag dient te liggen. Ter afronding van het plangebied, planologisch verankerd in het bestemmingsplan “Centrum Valkenburg”, is het van belang dat de ervoor benodigde onroerende zaken in eigendom naar de gemeente Valkenburg aan de Geul overgaan, daartoe hebben we ons in de samenwerkingsovereenkomst met Hurks ook verplicht. De Onteigeningswet biedt hiervoor de mogelijkheid. Daarbij is het van belang dat er de verwachting moet zijn dat minnelijke verwerving niet meer gaat lukken om een onteigening te kunnen starten. Het is echter natuurlijk nooit zeker of het wel of niet gaat lukken en daarom wordt alles gedaan om voor 25 oktober 2010 tot overeenstemming te komen. In de praktijk kan ook daarna nog wel tot overeenstemming gekomen worden. De procedure die eenmaal gestart is dient in feite als een vangnet om geen tijd te verliezen op het moment dat daadwerkelijk niet tijdig minnelijke overeenstemming bereikt wordt. De wet zegt echter dat dit instrument enkel ingezet kan worden als er geen uitzicht meer is op minnelijke overeenstemming en vandaar dat u dat zo leest in het voorgestelde besluit.

Een onteigeningsprocedure is onder te verdelen in een administratieve fase ter verkrijging van een Koninklijk Besluit en een gerechtelijke fase. In dit voorstel leggen wij thans de te volgen administratieve onteigeningsprocedure uit en geven wij aan waaruit een onteigeningsplan dient te bestaan, zoals wordt voorgeschreven in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht.

3. Relatie met bestaand beleid

Besluit 30 juni 2009

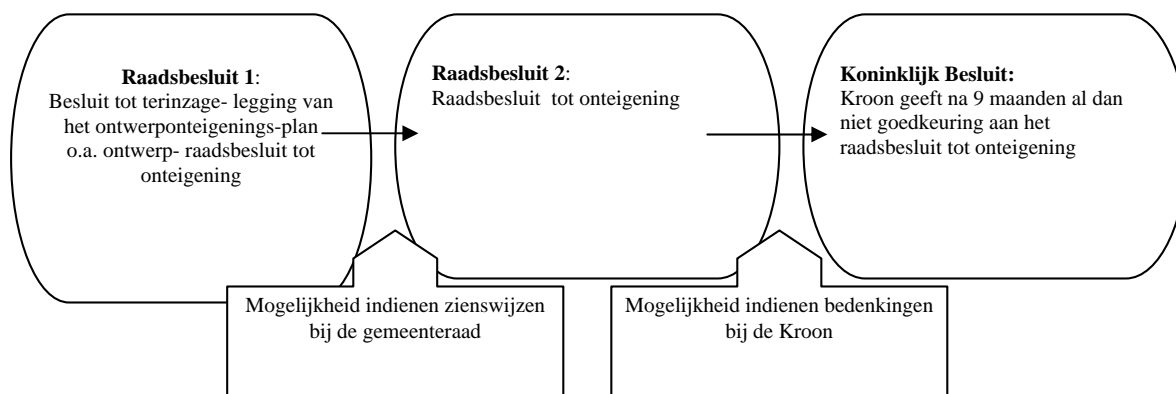
Op 30 juni 2009 is door de gemeenteraad een raadsbesluit genomen ten aanzien van het centrumplan Valkenburg. Onder punt 12 van dit besluit heeft de raad bepaald als uiterste middel akkoord te gaan met het inzetten van publiekrechtelijke middelen als onteigening en WVG.

Het middel van onteigening zou om twee redenen kunnen (of moeten) worden ingezet:
 A. Het lukt niet om het eigendom van de benodigde panden op tijd te verwerven.
 B. Het lukt niet om tot overeenstemming te komen met zittende huurders en Wonen-Zuid.

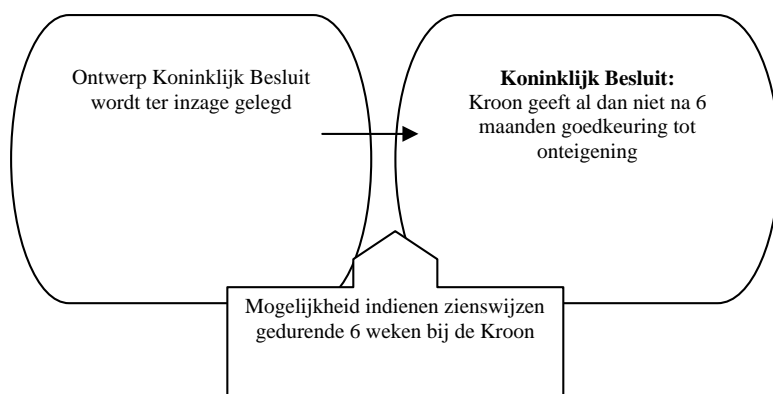
Een onteigening werkt ‘titelzuiverend’. Dat wil zegen dat huurovereenkomsten en dergelijke bij een positieve onteigening automatisch worden ontbonden. Het is ook zo dat de gemeente als eigenaar van een pand zichzelf kan onteigenen.

Bevoegdheid

Door een wijziging van de Onteigeningswet als gevolg van de Crisis- en herstelwet rust de bevoegdheid om het onteigeningsbesluit met bijbehorende stukken vast te stellen (sinds 31 maart 2010) niet meer bij de gemeenteraad. Voorheen (voor 31 maart 2010) zag de administratieve fase er als volgt uit:



Thans dient de gemeenteraad louter te besluiten tot indiening van een verzoek tot onteigening aan de Kroon. De Kroon neemt vervolgens het verzoek tot onteigening in behandeling. De procedure ziet er na voornoemd verzoek/besluit als volgt uit:



Met een Koninklijk Besluit kan tot dagvaarding bij de rechtbank worden overgegaan, waarmee de gerechtelijke fase aanvang kan nemen.

4. Gewenst beleid en mogelijke opties

Gewenst beleid

De administratieve onteigeningsprocedure tot verkrijging van een onteigeningsbevoegdheid (Koninklijk Besluit) voor de in het bestemmingsplan nog niet verworven onroerende zaken in gang zetten.

Argumenten

Met behulp van de onteigeningsprocedure kan de gemeente de nog niet verworven onroerende zaken tijdig in eigendom verkrijgen. Daarenboven zou een mogelijke onteigening een positieve impuls kunnen geven aan de minnelijke onderhandelingen. Gedurende de onteigeningsprocedure worden de minnelijke onderhandelingen voortgezet. Het heeft de voorkeur de onroerende zaken minnelijk in overeenstemming te verkrijgen. Het later inzetten van het instrument leidt tot een mogelijke vertraging van de centrumplannen in het geval minnelijke verwerving alsnog niet wordt bereikt en dan de administratieve onteigeningsprocedure alsnog gestart moet worden.

Planning:

De planning van de administratieve onteigeningsprocedure is als volgt weer te geven:

Administratieve fase

- Voorbereiden raadsbesluit en opstellen onteigeningsstukken;
- Besluit tot indiening van een verzoek tot onteigening aan de Kroon op 25 oktober 2010;
- Verzenden raadsbesluit en onteigeningsstukken aan de Kroon (binnen 3 maanden na het besluit van de gemeenteraad in overeenstemming met artikel 79 Onteigeningswet);
- Tervisielegging ontwerp Koninklijk Besluit door de Kroon met onteigeningsstukken gedurende 6 weken;
- Kroon hoort belanghebbenden die zienswijzen hebben ingediend;
- Koninklijk Besluit na 6 maanden.

Gerechtelijke fase

Op basis van een Koninklijk Besluit waarin de goedkeuring is uitgesproken kan de gerechtelijke fase (dagvaarding bij de rechtbank) worden ingegaan.

5. Aanbestedingen

Er is geen sprake van aanbestedingen.

6. Financiën

Het besluit heeft, behoudens advertentie-, correspondentie- en externe advieskosten, geen directe financiële gevolgen. Wel dient rekening gehouden te worden met de financiële consequenties van aankoop van de onroerende zaken en de daarmee samenhangende kosten. De genoemde kosten zijn opgenomen in het financieel kader van het centrumplan.

7. Communicatie

Voor het besluit van de raad is met alle direct betrokkenen (al dan niet via de adviseurs die zij aangetrokken hebben) gecommuniceerd over het hoe en waarom van deze onteigeningsprocedure. De betrokkenen worden namelijk niet door de gemeente, maar door de Kroon rechtstreeks geïnformeerd. Verder hebben wij de Adviescommissie Centrumplan om advies gevraagd over het verzoek aan de Kroon de administratieve onteigening te entameren. Het advies van de Adviescommissie Centrumplan hebben wij bijgevoegd.

Na uw besluit worden naast publicatie van dat besluit in Heuvelland Actueel, alle belanghebbenden in de onteigeningsprocedure door middel van een brief door de Kroon geïnformeerd, waarbij enkele relevante onteigeningsstukken worden meegezonden. Aan de Kroon moet in overeenstemming met artikel 79 Onteigeningswet onder andere een "lijst van belanghebbenden" worden overhandigd. Hiertoe heeft de gemeente een "belanghebbendenonderzoek" uitgevoerd.

Voorts gaan wij natuurlijk ondertussen door met de pogingen om minnelijk tot overeenstemming te komen met de betrokkenen.

8. Afwegingen en Advies

Een gedeelte van het “centrumplan Valkenburg” (parkeergarage, winkelcentrum, woningen) kan voornamelijk geen invulling krijgen, omdat nog niet alle benodigde onroerende zaken in eigendom zijn bij de gemeente Valkenburg aan de Geul. Voor een aantal panden is reeds minnelijke overeenstemming bereikt maar nog niet voor alle panden en huurders van panden. Er wordt reeds geruime tijd getracht dit alsnog door middel van minnelijke overeenstemming te laten plaatsvinden. Het kan gebeuren dat dat in één of enkele gevallen niet gaat lukken. Dat zou de (tijdige) realisatie van het winkelcentrum in gevaar brengen. Als laatste middel kan de gemeente dan onteigening inzetten. Om in de toekomst te kunnen onteigenen, mocht dat toch noodzakelijk zijn, zal de raad op 25 oktober 2010 moeten besluiten de procedure daartoe op te starten. Het gaat nadrukkelijk om de procedure die het mogelijk maakt om straks, als laatste mogelijkheid om eigendom te verwerven, tot onteigening over te gaan.

De raad wordt geadviseerd om te besluiten tot indiening van een verzoek tot onteigening bij de Kroon conform bijgevoegd ontwerpbesluit.

9. Bijlagen

- verzoekschrift gericht aan de Kroon;
- onteigeningsplan ‘centrumlocatie Valkenburg’ - lijst van te onteigenen percelen;
- grondplankaart - GPL10141.01;
- advies Adviescommissie Centrumplan.

Het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,

L.T.J.M. Bongarts
algemeen directeur/gemeentesecretaris

Drs. M.J.A. Eurlings
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato;

(Gezien het advies van)

Gehoord de raadsadviescommissie

Gelet op het feit:

- dat het bestemmingsplan “Centrum Valkenburg” op 25 oktober 2010 door de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul is vastgesteld;
- dat het bestemmingsplan “Centrum Valkenburg” grotendeels kan worden gerealiseerd met uitzondering van de percelen kadastraal bekend gemeente Valkenburg, sectie A, nummers 2171, 2535, 3099, 2777;
- dat het noodzakelijk is om op korte termijn de realisering van voornoemd bestemmingsplan te voltooien;
- dat de gemeente er nog niet in is geslaagd om met alle eigenaren en gebruikers van de in het bestemmingsplan gelegen, noodzakelijk te verwerven percelen en perceelsgedeelten tot overeenstemming te geraken;
- dat ook de verwachting bestaat dat de voortgezette onderhandelingen niet tot resultaat zullen hebben, dat de gemeente langs minnelijke weg de eigendom van deze percelen en perceelsgedeelten verwerft;
- dat de raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul de bevoegdheid heeft te besluiten tot indiening van een verzoek tot onteigening bij de Kroon;
- dat belanghebbenden van de voorgenomen onteigening in kennis worden gesteld door de Kroon.

Gelet op het bepaalde in de Onteigeningswet en de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit:

Tot indiening van een verzoek tot onteigening bij de Kroon.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 25 oktober 2010.

De raad voornoemd,

A.M. Hoeberigs
griffier

Drs. M.J.A. Eurlings
voorzitter