

Beoordeling van de ingediende zienswijze op de Publicatie Tervisielegging Onteigeningsplan – Rijnvliet, nabij Rijksstraatweg 11 te Utrecht.

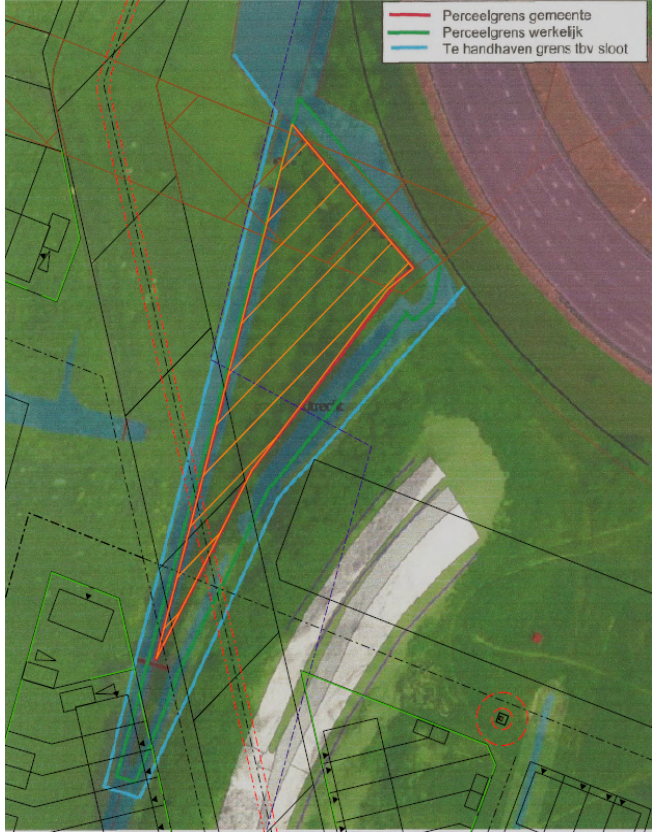
Op 3 februari 2022 heeft de gemeente een zienswijze ontvangen op het onteigeningsplan Rijnvliet.

Onderstaand is de zienswijze samengevat en van een reactie voorzien.

In algemene zin leidt de zienswijze van belanghebbenden niet tot aanpassing van het Inrichtingsplan Rijnvliet oost en blijft de noodzaak/ urgentie voor verwerving bestaan.

De beantwoording van de zienswijze is opgesplitst in 2 kolommen. In de 1e kolom is een samenvatting gegeven die de kern van elk zienswijzepunt weergeeft. De 2e kolom geeft de gemeentelijke reactie op het zienswijzepunt.

Punt	Inhoud	Beoordeling
1	<i>Omvang van het perceel</i> a) De omvang van het perceel zoals in de stukken is aangegeven klopt niet met de huidige situatie zoals deze al meer dan 35 jaar is. In bijlage 1 van deze zienswijze is de juiste omvang gevisualiseerd. b) Daarbij is het voor het perceel van groot belang dat de sloten gehandhaafd blijven zodat het perceel met fruitbomen een goede afwatering heeft, niet zomaar betreden kan worden en de flora en fauna gehandhaafd blijft. Zie onderstaande tekening aangeleverd door belanghebbenden. Rood perceelgrens zoals de gemeente heeft aangehouden.	<i>Omvang van het perceel</i> a) De gehanteerde oppervlakte grond van het te verwerven perceel is gebaseerd op de eigendoms- informatie van het Kadaster. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie T nummer 1190 en groot 1.296 m². De oppervlakte van het perceel in het onteigeningsplan is uitgebreid omdat belanghebbenden in hun zienswijze een formulering gebruiken die wijst op een mogelijk beroep op eigendomsverkrijging door verjaring en gebruik ("huidige situatie zoals deze al meer dan 35 jaar is"). De gemeente betwist de verjaring. Teneinde de vraag met betrekking tot de eigendomssituatie definitief van een antwoord te voorzien, en ook om daarmee eventuele ontruimingsproblemen te voorkomen, zijn de betreffende percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie T nummers 1369, 1391 en 2072 daarom zekerheidshalve opgenomen in de onteigening. b) Het perceel wordt onderdeel van een groter geheel van de openbare ruimte en hier mee vervalt het argument van belanghebbenden. Zie onderstaande tekening met in zwarte lijnen het Inrichtingsplan (met zichtbaar de beoogde

	Groen perceelgrens zoals deze volgens belanghebbenden feitelijk is. Blauw de te handhaven sloot.	bouwkavels en het WRK-leidingtracé en in rood omlijnd en gearceerd het perceel zoals op naam gesteld bij het Kadaster. In groen omlijnd is het perceel zoals volgens belanghebbenden de perceelgrens feitelijk is.
		

Punt	Inhoud	Beoordeling
2	<i>Minnelijk overleg</i> a) Er wordt benoemd dat er met een tussenpose van 5 jaar verschillende gesprekken zijn gevoerd, waarin belanghebbenden heel beperkt het gevoel hebben gehad dat er serieus is gesproken om tot een passende oplossing te komen.	<i>Minnelijk overleg</i> a) In april 2015 zijn de gesprekken met belanghebbenden gestart met betrekking tot de verwerving van de grond door de gemeente. Er is aandacht geweest voor de wensen van belanghebbenden m.b.t. het realiseren elders van een bouwkaavel. Uit de uitspraak van de Raad van State d.d.19 april 2017 blijkt dat de raad eerder een bouwkaavel mogelijk heeft willen maken door middel van een grondruil met de belanghebbenden aan de noordoostkant van het plangebied. Na overleg met belanghebbenden en na constatering dat hierover geen overeenstemming kon worden bereikt is van het opnemen van de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan afgezien.

	b) Er wordt aangegeven dat de gemeente druk heeft uitgeoefend en dat er sprake is van een ongelijke machtsverhouding. Gemeente bepaalt agenda, wat er bespreekbaar is en het tempo. c) Als voorbeeld wordt instrument Raad van State genoemd dat moest worden ingezet om bij de bestemmingsplanprocedure gehoord te worden. Voor hele plangebied Rijnvliet was de bestemming wonen in de plankaart opgenomen, voor perceel belanghebbenden bestemming wegen. d) Door belanghebbenden is de gemeente veelvuldig gevraagd om serieus met hen in gesprek te treden. Gebeurt dit niet dan perceel in passen in het stedenbouwkundigplan. e) De belanghebbenden willen een gelijke behandeling als de andere grondeigenaar in het plangebied. Zij stellen dat die grondeigenaar een bouwclaim verworven heeft op basis van die grondpositie	Ook na de uitspraak van de Raad van State is de gemeente in gesprek gebleven met de grondeigenaren over minnelijke verwerving en zijn in overleg ruimtelijke mogelijkheden voor bebouwing onderzocht. b) Zie 2a) In de uitspraak van de Raad van State d.d. woensdag 19 april 2017 wordt benoemd dat: 1. Van misbruik van bevoegdheden door gemeente is geen sprake 2. Evenmin kan staande worden gehouden dat de raad in onvoldoende mate met de belangen van belanghebbenden rekening heeft gehouden. c) Voor het perceel van de belanghebbenden is de bestemming 'Wonen' en 'Leiding – Water' toegekend, waarbij onder 'Wonen' onder meer begrepen wordt wonen, groen, verkeers- en verblijfsgebied, water en waterberging. Door middel van de aanduiding van een bouwgrans zijn ter plaatse van de gronden van het perceel van belanghebbenden geen woningen maar uitsluitend - kort weergegeven - wegen, water en openbaar groen toegestaan. d) Gemeente heeft zorgvuldig met belanghebbenden willen spreken. Daartoe zijn vele gesprekken gevoerd. Echter in de gesprekken blijven de belanghebbenden als eis stellen dat ter compensatie van het te verwerven perceel bouwmogelijkheden geboden moeten worden aan belanghebbenden. Zie verder 2a) en b) Ter plaatse van het perceel is inpassing in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost niet mogelijk vanwege de noodzakelijke openbare ruimte voor waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de ondergrondse infrastructuur. e) Op de gronden van de andere grondeigenaren is bebouwing mogelijk. Vandaar dat het gelijkheidsbeginsel niet van toepassing is en ook geen sprake is van schending van dit beginsel.
--	--	---

	f) Tot op heden is er onvoldoende meegedacht met ons en heeft de gemeente vooral aangestuurd op een stedenbouwkundig plan waarin ons perceel zo min mogelijk woningkavels raakt. Hiermee kon en kan de gemeente op haar machtspositie leunen	f) De driehoekige kavel van belanghebbende is noodzakelijk voor het realiseren van de openbare ruimte voor de noodzakelijke waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de ondergrondse infrastructuur.
--	---	---

Punt	Inhoud Juridische basis	Beoordeling Juridische basis
3	a) Ons perceel heeft een bestemming wonen en heeft daarmee geen basis voor onteigening. b) Het onderliggende stedenbouwkundige plan is slechts een verbeelding van een mogelijke invulling van het gebied en heeft geen status door het veranderlijke karakter wat zichtbaar is in de vele versies van het stedenbouwkundige plan waar de nodige wijzigingen zijn doorgevoerd. c) Inpassing van het perceel met de boomgaard is prima mogelijk in deze eetbare wijk. Er is geen noodzaak tot verwerving. Een eiland is elders al gerealiseerd in de wijk, hier de gemeente al meerdere jaren op gewezen.	a) Het bestemmingsplan Rijnvliet is in 2016 door de raad vastgesteld en sinds 19 april 2017 is het bestemmingsplan onherroepelijk en vormt samen met het vastgestelde Inrichtingsplan Rijnvliet-oost op 29 juni 2021 de juridische grondslag voor de noodzaak van aankoop of onteigening van het perceel. b) De bestemmingsplankaart is globaal en daarmee is de precieze indeling van Rijnvliet nog niet vastgelegd. De principes voor de indeling van Rijnvliet zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan, en zijn nog steeds leidend bij de ontwikkeling van Rijnvliet-oost. Het vastgestelde Inrichtingsplan Rijnvliet-oost is met name van belang om definitief de functie en indeling in Rijnvliet vast te leggen voor de driehoekige, nog te verwerven, kavel in Rijnvliet. Zie 2a c) Het verzoek van de eigenaar om het driehoekig perceel in te passen in het plan Rijnvliet-oost, zodat zij het eigendom kunnen behouden kan niet worden gehonoreerd omdat het driehoekig kavel noodzakelijk is voor de functies van het realiseren van openbare ruimte voor de benodigde waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de noodzakelijke ondergrondse infrastructuur. Hiermee was het noodzakelijk de openbare ruimte in het Inrichtingsplan te vergroten en de uitgeefbare velden te verkleinen.