

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

**Onteigening voor de realisering van het bestemmingsplan Rijnvliet
ten name van de gemeente Utrecht in de gemeente Utrecht**

1. Aanhef

Onteigening op grond van titel IV van de Onteigeningswet voor de uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet ten name van de gemeente Utrecht in de gemeente Utrecht

2. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

2.1. Aanleiding, nut en noodzaak

Rijnvliet is één van de laatste gebieden in Leidsche Rijn (Utrecht) die nog ontwikkeld worden. Vergeleken met de meeste andere wijken van Leidsche Rijn, ligt Rijnvliet relatief dicht de bestaande stad. Ook is de wijk via de Stadsbaan direct aangesloten op de A2 en de A12. Langs de wijk loopt een HOV-baan die zorgt voor een snelle busverbinding met Utrecht centrum. Aan de noordkant van het plan ligt de Rijksweg waarlangs de Leidsche Rijn stroomt. Daarachter ligt landgoed Park Voorn, een gebied dat zich kenmerkt door veel volwassen groen en veelal karakteristieke monumentale bebouwing. Het gebied grenst aan de Strijkviertelpas met een recreatieve functie.

Voor de herontwikkeling van de wijk Rijnvliet in Leidsche Rijn is het voor de gewenste transformatie naar wonen noodzakelijk om het perceel grond, gelegen in Rijnvliet Oost te verwerven alsmede het beëindigen van alle aanspraken op eigendom respectievelijk gebruiksrechten van de aangrenzende percelen grond. Ter plaatse van de percelen grond dient de openbare ruimte te worden gerealiseerd voor de noodzakelijke waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de ondergrondse infrastructuur. Vanwege het watertransportleidingstracé is het noodzakelijk de openbare ruimte te vergroten en de uitgeefbare velden te verkleinen. De percelen grond zijn onlosmakelijk onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan, onlosmakelijk onderdeel van de uitwerking in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost en de onherroepelijke bestemmingsplannen Rijnvliet en A2 Hogeweide-Oudenrijn.



Afbeelding: Begrenzing en ligging plangebied

Het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet is in april 2012 door het College van B en W vastgesteld. Door de economische omstandigheden heeft de planvoorbereiding in 2013 en 2014 stilgelegen. Begin 2015 heeft Gemeente Utrecht de planontwikkeling weer opgepakt waarbij het Stedenbouwkundig Plan uit 2012 als basis geldt. Als gevolg van de eigendomssituatie en nieuwe inzichten is het Stedenbouwkundig Plan bij de verdere uitwerking naar concrete plannen op onderdelen nog aangepast. De hoofdopzet van de wijk blijft gehandhaafd, en op 29 juni 2021 is tevens het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost vastgesteld. Door het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost vast te stellen is de uitwerking en daarmee de afwijking ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan en de invulling van het bestemmingsplan definitief vastgelegd.

2.2. Planning en urgentie

De gemeente heeft op grond van de bouwclaimovereenkomst met Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. een inspanningsverplichting om de gronden die nog niet in eigendom zijn van de gemeente Utrecht, te verwerven. Vanaf 2015 heeft met de eigenaren van het perceel overleg plaatsgevonden over de minnelijke verwerving hiervan. De primaire insteek is om te kunnen komen tot minnelijke regeling, hetgeen tot op heden niet is gelukt. Indien een verwerving van dit laatste stuk grond niet slaagt, dan kan de beoogde aanleg van het openbaar gebied niet conform planning per maart 2024 starten.

De te onteigenen percelen bevinden zich in Rijnvliet, deelgebied Oost. De gebiedsontwikkeling in Rijnvliet vordert gestaag. In deelgebied Zuid zijn alle woningen opgeleverd, in deelgebied Midden zijn de woningen grotendeels opgeleverd, in deelgebied West is de grond zomer 2021 bouwrijp gemaakt, en de planning is om in 2022 deelgebied Oost bouwrijp te gaan maken. Naar verwachting wordt met de bouw van de woningen in West gestart in 2022, in Oost wordt met de bouw van de laatste fase gestart begin 2023. De grond voor die laatste fase moet dan eind 2022 bouwrijp zijn gemaakt. Indien een verwerving van dit laatste stuk grond niet slaagt, dan kan de beoogde start van de laatste bouwphase in Rijnvliet niet conform de planning per januari 2023 starten. Als de woningen gereed zijn, circa maart 2024, dan moet de gemeente over het eigendom van het perceel grond kunnen beschikken, om de openbare ruimte bij die woningen te kunnen aanleggen. Teneinde per maart 2024 over de eigendom van het perceel grond te kunnen beschikken, dient rekening te worden gehouden met de doorlooptijd van een onteigeningsprocedure. Daarom is het noodzakelijk om nu de procedure tot onteigening in gang te zetten om te borgen dat de planning kan worden gehaald.

2.3. Verzoeker om onteigening

De verzoeker om onteigening is de gemeente Utrecht. Rijnvliet en de ter onteigening aan te wijzen onroerende zaak liggen in de gemeente Utrecht zodat het in de rede ligt dat de onteigening zal geschieden ten name van en de werkzaamheden worden uitgevoerd in opdracht van de gemeente Utrecht.

2.4. Noodzaak tot onteigening

De te onteigenen percelen vallen deels onder het globale bestemmingsplan Rijnvliet en deels onder het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn. Volgens het globale bestemmingsplan Rijnvliet hebben de te onteigenen percelen de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies mogelijk. Volgens het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn hebben de te onteigenen percelen Verkeersdoeleinden-wegverkeer. Volgens de bij het Inrichtingsplan Rijnvliet oost

behorende 'Plankaart Rijnvliet' zullen de te onteigenen percelen worden ingericht ten behoeve van groen, verkeer en water. Voor de uitvoering van de werkzaamheden moet de gemeente nog de beschikking verkrijgen over de te onteigenen percelen welke in eigendom zijn van derden dan wel de vrije eigendom verkrijgen van de onroerende zaak waarop nog gebruiksrechten rusten. De te onteigenen percelen grond behorende tot het bestemmingsplangebied zijn deels geen eigendom van de gemeente. Om die reden kan dit gedeelte van de openbare ruimte door de gemeente niet worden gerealiseerd. Om tijdige uitvoering te garanderen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat de gemeente over deze eigendommen, vrij van huur, gebruik, lasten en andere rechten, beschikt. Voor zover in de dubbelbestemming een tracé is aangegeven voor 'leiding', kunnen deze worden gehandhaafd. De gemeente is in overleg met de gebruiksgerechtigden over het handhaven van het zakelijk recht voor de aanwezige leidingen. De gemeente is in overleg getreden met de eigenaren maar dit heeft nog niet tot overeenstemming geleid. Om tijdig over de percelen grond te kunnen beschikken zodat het bestemmingsplan en het daarbij behorende Inrichtingsplan Rijnvliet-Oost ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd, wordt de onderhavige onteigeningsprocedure gevolgd. De minnelijke pogingen om de percelen te verkrijgen zullen onverkort worden voortgezet.

3. Grondslag/rechtsbasis onteigening

3.1. Bestemmingsplan/inpassingplan

Om deze ontwikkeling in planologisch-juridisch opzicht te kunnen verwezenlijken, heeft de gemeenteraad op 3 november 2016 het bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld. Op basis van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de raad van state, met kenmerk 201700074/1/R6 (ECLI:NL:RVS:2017:1081) is het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 19 april 2017.

Een exploitatieplan is niet nodig omdat, de gemeente voor vrijwel het gehele plangebied de grondeigenaar is. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd, namelijk via de uitgifte van bouwrijpe kavels. Er zijn drie percelen in eigendom bij particulieren, maar op die percelen worden (nog) geen bouwplannen mogelijk gemaakt. Op die percelen kunnen dus ook (nog) geen kosten worden verhaald. Daarnaast is er geen noodzaak tot het stellen van eisen aan de fasering dan wel aan de uitvoering. Voor zover nodig zijn deze eisen vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst.

Het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2006 en onherroepelijk per 12 juni 2008.

3.2. Bestemmingen

De percelen waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot onteigening te besluiten hebben volgens het globale bestemmingsplan Rijnvliet de Enkelbestemming Wonen met daarbij de Dubbelbestemming Leiding-Water en Waarde-Archeologie. Door het plangebied loopt een hoofdwaterleiding die beschermd is via een dubbelbestemming Leiding-Water. Op de verbeelding zijn de gebieden waarvan bekend is dat er (vermoedelijk) archeologische waarden zijn, maar die niet beschermd zijn als archeologisch monument, voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Volgens het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn hebben de te onteigenen percelen Verkeersdoeleinden-wegverkeer.

Onteigeningsstuk A-5: De zakelijke beschrijving.

Volgens de bij het Inrichtingsplan Rijnvliet oost behorende 'Plankaart Rijnvliet' hebben de te onteigenen percelen de aanduidingen 'Water' 'Groen' en 'Verhardingen'.

Het te onteigenen perceel grond zal ingezet worden als onderdeel van het realiseren van openbare ruimte voor de benodigde waterberging, het realiseren van voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de noodzakelijke ondergrondse infrastructuur die ten dienste staan aan het gehele gebied.



Afbeelding: Plankaart Rijnvliet

3.3. Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van het stadsdeel Leidsche Rijn. Het gebied wordt globaal begrensd door het bedrijventerrein Oudenrijn/Strijkviertel en de Strijkviertelplas in het westen, sportpark Rijnvliet in het zuiden, de Stadsbaan in het oosten en in het noorden door de percelen aan de Rijksstraatweg.

De percelen waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot onteigening te besluiten, is gelegen ten zuiden van de Rijksweg, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummer 1190 alsmede gemeente Utrecht, sectie T, nummers 1369, 1391 en 2072.

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

De percelen waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot onteigening te besluiten zijn thans in gebruik als boomgaard en watergang.

4.2. Wijze van planuitvoering

Het bij dit bestemmingsplan behorende Stedenbouwkundig plan Rijnvliet is door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld op 17 april 2012 en het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost, wat een uitwerking betreft van het Stedenbouwkundig plan, is vastgesteld door het college van B & W op 14 juni 2021.

De percelen waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot onteigening te besluiten, zullen ten dienste staan aan de openbare ruimte voor benodigde waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de noodzakelijke ondergrondse infrastructuur, inclusief een watertransportleidingstracé.

5. Gemeente(n)

De percelen waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot onteigening te besluiten, is gelegen in de gemeente Utrecht.

6. Tenaamstelling onteigening

De onteigening zal geschieden ten name van de gemeente Utrecht.