

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel Verzoekbesluit onteigening Rijnvliet

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling, Leidsche Rijn
Portefeuillehouder	Klaas Verschuure
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gé van Dam
Kenmerk	9781579
Vergaderdatum College	volgt
Geheim	nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet de Kroon te verzoeken om een onteigeningsbesluit te nemen ten name van de gemeente Utrecht van de percelen kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie T nummer 1190 alsmede kadastraal bekend als gemeente Utrecht sectie T nummers 1369, 1391 en 2072.

Samenvatting

Met het verzoek aan de Kroon een onteigeningsbesluit te nemen, wordt het onteigeningsinstrument ingezet voor verwerving van het perceel agrarische grond ter grootte van 1.296 m² alsmede de door belanghebbenden gestelde vermeende rechten op de percelen ter grootte van circa 842 m², welke benodigd zijn voor het realiseren van de noodzakelijke openbare ruimte voor de waterberging in het gebied, het realiseren van voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluiting en de ondergrondse infrastructuur in het bestemmingsplan Rijnvliet.

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad het concept Onteigeningsplan Rijnvliet vastgesteld en ter inzage gelegd vanaf vrijdag 24 december 2021 tot en met donderdag 3 februari 2022. Nu ligt het verzoekbesluit aan de Kroon om onteigening in gang te zetten ter vaststelling voor.

Context

Aanleiding

Bij besluit van 3 november 2016 is het bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet onder andere in maximaal 1.100 voornamelijk grondgebonden woningen en een aantal appartementen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk.

Op 17 april 2012 is het Stedenbouwkundig Plan behorende bij dit bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld, 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.

Op

Noodzaak

Voor de gewenste invulling van het bestemmingsplan en bijbehorende Inrichtingsplan is het noodzakelijk om het perceel ten zuiden van Rijksstraatweg, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummer 1190 groot 1.296 m², aan te kopen alsmede alle aanspraken op de percelen, kadastraal bekend gemeente Utrecht sectie T nummers 1369, 1391 en 2072, groot circa 842 m² te beëindigen (hierna tezamen: de percelen). Dit met als doel noodzakelijke openbare ruimte te realiseren voor waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de ondergrondse infrastructuur.

Ter plaatse van de percelen is een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht gevestigd voor een watertransportleidingstracé de N.V.

Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland (W.R.K.) alsmede voor een transportleiding van de Staat (Rijksvastgoedbedrijf). Daarnaast is tevens een opstalrecht nutsvoorzieningen gevestigd ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. op een gedeelte van de percelen. De gedoogplicht voor een transportleiding van de Staat behoeft na onteigening niet opnieuw gevestigd te worden. De overige leidingen worden in stand gehouden, ook na de verwerving door de gemeente.

De gemeente heeft hiernaast 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 overleg plaatsgevonden met de eigenaren over een minnelijke verwerving. De primaire insteek is om te kunnen komen tot een minnelijke regeling, hetgeen tot op heden niet is gelukt. Indien een verwerving van de percelen niet slaagt, dan kan de noodzakelijke aanleg van het openbaar gebied niet conform planning per maart 2024 starten.

Urgentie

De te verwerven 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 verwerving van dit laatste stuk grond niet slaagt, dan kan de beoogde start van de laatste bouwfase 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 de percelen kunnen beschikken, om de openbare ruimte bij die woningen te kunnen aanleggen. Teneinde per maart 2024 over het laatste stuk grond te kunnen beschikken, dient rekening te worden gehouden met de doorlooptijd van een onteigeningsprocedure.

Daarom is het noodzakelijk om nu het verzoekbesluit aan de Kroon om onteigening in gang te zetten om te borgen dat de planning kan worden gehaald. Bij raadsbesluit van 16 december 2021 is het concept Onteigeningsplan Rijnvliet vastgesteld en ter inzage gelegd vanaf vrijdag 24 december 2021 tot en met donderdag 3 februari 2022.

Ten einde de planning te kunnen halen is het raadsbesluit om het verzoek aan de Kroon vast te stellen uiterlijk nodig vóór 1 juli 2022.

Juridische context

Voor onteigeningen op basis van titel IV van de Onthei­geningswet geldt dat het bestuursorgaan op grond van artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet een zogenoemd verzoekbesluit moet nemen. Het bestuursorgaan is de gemeenteraad.

Dit brengt met zich mee dat de raad dient te besluiten dat aan de Kroon een officieel verzoek om onteigening wordt gedaan.

Teneinde deze procedure op zorgvuldige wijze voor te bereiden is in eerste instantie het onteigeningsvoornemen (onteigeningsplan) voor eenieder ter inzage gelegd vanaf 24 december 2021 tot en met 3 februari 2022.

De termijn van terinzagelegging bedraagt 6 weken. Gedurende deze periode konden belanghebbenden schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen tegen het onteigeningsvoornemen. In dit raadsvoorstel, waarin tevens inhoudelijk op de ingediende zienswijze zal worden ingegaan, wordt de raad gevraagd te besluiten om een onteigeningsverzoek voor te leggen aan de Kroon.

Het te onteigenen perceel kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummer 1190 is gezamenlijk eigendom van twee eigenaren die een zienswijze hebben ingediend. In de zienswijze is onder andere aangegeven dat de perceelgrens in werkelijkheid ruimer is dan de kadastrale perceelgrens en de omvang van het perceel groter is dan het genoemde kadastrale perceel. Hierop is het onteigeningsplan aangepast door het onteigeningsverzoek uit te breiden met de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummers 1369, 1391 en 2072, ter grootte van circa 842 m².

De onteigeningsprocedure bestaat uit twee delen: een Administratieve procedure en een Gerechtelijke procedure. De Administratieve procedure start met een verzoek door de raad aan de Kroon om de onteigening uit te spreken ten aanzien van de betreffende percelen. Het verzoekbesluit van de raad moet krachtens artikel 79, eerste lid, van de Onthei­geningswet binnen drie maanden na het nemen van het verzoekbesluit door de raad ter besluitvorming aan de Kroon zijn voorgedragen. Het verzoekbesluit vervalt als hieraan niet is voldaan.

Beoogd effect

De percelen grond zullen worden ingezet als onderdeel van het realiseren van de noodzakelijke openbare ruimte voor de waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de ondergrondse infrastructuur die ten dienste staan aan het gehele gebied.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- Bij besluit van 3 november 2016 is het [bestemmingsplan Rijnvliet \(agendapunt 7\)](#) vastgesteld.
- Op 17 april 2012 is het [Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet](#) behorende bij dit bestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld, en op 29 juni 2021 is door het college tevens het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost vastgesteld.
- Bij [raadsbesluit van 16 december 2021](#) is het concept Onthei­geningsplan Rijnvliet vastgesteld en ter inzage gelegd vanaf vrijdag 24 december 2021 tot en met donderdag 3 februari 2022.

Beslispunten, Argument(en) en Kanttekening(en)/Risico's

Beslispunt	
1	Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet, de Kroon te verzoeken om een onteigeningsbesluit te nemen ten name van de gemeente Utrecht van de percelen kadastraal bekend als gemeente Utrecht, sectie T, nummers 1190 (geheel) en 1369, 1391 en 2072 (alle gedeeltelijk).
Argumenten	
1.1	<p><u>Verwerving is noodzakelijk om de uitvoering van het betreffende gedeelte van het bestemmingsplan Rijnvliet en het daarbij behorende Inrichtingsplan Rijnvliet-oost zeker te stellen.</u></p> <p>Teneinde de uitvoering zeker te stellen van dit gedeelte van het bestemmingsplan Rijnvliet en het bijbehorende Inrichtingsplan Rijnvliet-oost is het noodzakelijk dat de gemeente kan beschikken over de gronden ter plaatse.</p> <p>Niet alle grond behorende tot het (bestemmings)plangebied is eigendom van de gemeente. Om een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen is het noodzakelijk dat de gemeente over het eigendom, vrij van lasten en rechten, beschikt.</p> <p>De te onteigenen percelen grond zullen ingezet worden als onderdeel van het realiseren van noodzakelijke openbare ruimte voor de waterberging, het realiseren van voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de ondergrondse infrastructuur die ten dienste staan aan het gehele gebied.</p> <p>De percelen grond zijn onlosmakelijk onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan, onlosmakelijk onderdeel van de uitwerking in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost en de percelen grond zijn gesitueerd in het bestemmingsplan dat onherroepelijk is.</p> <p>Indien de percelen grond niet tijdig worden verworven c.q. vrij van lasten en rechten, kan het noodzakelijke openbare gebied niet conform de planning worden gerealiseerd. Om vertraging in de uitvoering van het project te voorkomen zal voor de betreffende gronden een (administratieve) onteigeningsprocedure moeten worden opgestart. Deze procedure bestaat uit een verzoek van de gemeenteraad aan de Kroon om de onteigening uit te spreken ten aanzien van de betreffende gronden, alsmede het besluit van de Kroon (Koninklijk Besluit) op dit verzoek van de gemeenteraad.</p>
1.2	<p><u>Tot op heden heeft het minnelijk overleg met de grondeigenaren niet geleid tot overeenstemming over de verwerving.</u></p> <p>Vanwege de noodzaak van de verwerving, is sinds 2015 minnelijk overleg gevoerd met de grondeigenaren, hetgeen (nog) niet tot overeenstemming heeft geleid.</p>
1.3	<p><u>Het verzoekbesluit aan de Kroon betekent niet dat de weg van de minnelijke verwerving wordt afgesloten.</u></p> <p>De minnelijke onderhandeling met de grondeigenaren zal worden voortgezet gedurende de periode van het doorlopen van de onteigeningsprocedure.</p>
1.4	<p><u>Het onteigeningsplan is gecorrigeerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen door belanghebbenden.</u></p> <p>Teneinde alle percelen in Rijnvliet-oost vrij van alle aanspraken op eigendom/gebruiksrechten te kunnen leveren aan Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. zijn de percelen kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummers 1369, 1391 en</p>

	2072 waarop door belanghebbenden aanspraak wordt gemaakt in het onteigeningsplan opgenomen.
	.
1.5	<u>De door grondeigenaren ingediende zienswijze kan met voldoende argumenten weerlegd worden.</u>
	<p>In de uitspraak van de Raad van State d.d. 19 april 2017 zijn de volgende punten uit de zienswijze eerder al weerlegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebleken is dat verschillende gesprekken zijn gevoerd • Van misbruik van bevoegdheden door de gemeente is geen sprake • De ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente ter plaatse van het perceel van de grondeigenaren zijn niet onredelijk • Evenmin kan staande worden gehouden dat de raad in onvoldoende mate met de belangen van de grondeigenaren rekening heeft gehouden. • De raad heeft een bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan mogelijk willen maken door middel van een grondruil met de grondeigenaren aan de noordoostkant van het plangebied. Daarover is overleg gevoerd met de grondeigenaren en na constatering dat hierover geen overeenstemming kon worden bereikt is van het opnemen van de bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan afgezien. <p>Deze argumenten zijn nog steeds van kracht.</p>
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Het verzoek kan geheel of gedeeltelijk worden afgewezen naar aanleiding van de bij de Kroon in te brengen zienswijzen.</u>
	<p>Bij de beoordeling van een verzoek(besluit) gaat de Kroon in de eerste plaats na of het verzoek voldoet aan de eisen die de onteigeningswet daaraan stelt.</p> <p>De Kroon oordeelt ook ambtshalve over:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Publiek belang (dwz dat met de onteigening (onder meer) het belang van de ruimtelijke ontwikkeling en/of dat van de volkshuisvesting gediend moet zijn); 2. Noodzaak; 3. Urgentie. <p>Doordat pas in de zienswijze voor het eerst door belanghebbenden naar voren is gebracht dat de perceelsgrens in werkelijkheid veel ruimer is dan de kadastrale perceelsgrens, zijn de consequenties van de ingediende zienswijze op de omvang van de te onteigenen percelen, nog onvoldoende aan bod gekomen in de eerder gevoerde gesprekken met belanghebbenden. Uiteraard wordt dit alsnog in het minnelijke overleg meegenomen, zodat wij ervan uitgaan dat wij hiermee op een zorgvuldige manier zijn omgegaan met de ingediende zienswijze en dat hiermee voldaan wordt aan het vereiste van overleg voorafgaand aan het indienen van een verzoekbesluit.</p>

Financiën

De kosten voor verwerving van de betreffende gronden zijn voorzien in de grondexploitatie Leidsche Rijn. Het gaat hierbij om eenmalige kosten.

Vervolg

Na besluitvorming tot het indienen van het verzoek aan de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen, zal uiterlijk 6 maanden later het onteigeningsbesluit (Koninklijk Besluit) volgen.

De gerechtelijke fase. Na de administratieve fase volgt de gerechtelijke procedure. Na het Koninklijk Besluit tot goedkeuring van de onteigening volgt de gerechtelijke procedure, te starten met het uitbrengen van de dagvaarding. Daarin vraagt de gemeente aan de rechter om de onteigening uit te

spreken en de schadevergoeding vast te stellen die de gemeente moet betalen. De rechter controleert daarbij of de administratieve procedure goed is uitgevoerd en stelt de hoogte van de schadevergoeding vast.

Participatie

Het onteigeningsplan Rijnvliet heeft ter inzage gelegen vanaf vrijdag 24 december 2021 tot en met donderdag 3 februari 2022. Op 3 februari 2022 heeft de gemeente een zienswijze ontvangen.

Communicatie

De grondeigenaren worden over het aanstaande verzoekbesluit tot onteigening schriftelijk geïnformeerd.

Bijlage(n)

Bijlagen besluitvorming

- Concept voordracht Onteigeningsplan Rijnvliet
- BLAD I Zakelijke beschrijving
- BLAD II Situatietekening
- BLAD III Grondtekening en grondtekening inrichtingsplan
- BLAD IV Verbeelding globaal bestemmingsplan
- BLAD V Projectie grondplantekening op plankaart
- BLAD VI Onteigeningslijst Rijnvliet

Bijlagen informatief

- Inrichtingsplan Rijnvliet Oost
- Inrichtingsplan Rijnvliet Oost, plankaart
- Zienswijze belanghebbenden d.d. 2 februari 2022
- Tweekolommenstuk Zienswijze met beoordeling Gemeente