Ontwikkelorganisatie Ruimte
Projectmanagement Ruimte

Inrichtingsplan Rijnvliet-oost d.d.14 juni 2021

Besluitvorming plannen voor Rijnvliet
In 2012 is het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet door het college vastgesteld. In 2016 is het bestemmingsplan Rijnvliet vastgesteld door de raad. Het bestemmingsplan is sinds 19 april 2017 onherroepelijk. (uitspraak 201700074/1/R6 d.d. 19 april 2017).

Het vaststellen van het Inrichtingsplan
Door het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost nu vast te stellen, wordt de uitwerking en daarmee de afwijking ten opzichte van het Stedenbouwkundig Plan (2012) en de invulling van het bestemmingsplan (2016) definitief vastgelegd.
Het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost bestaat uit deze tekst met als bijlage de Inrichtingstekening ‘ontwerp Inrichtingsplan buitenruimte Rijnvliet Oost d.d. 14 juni 2021’

Toelichting op het Inrichtingsplan

De precieze indeling van Rijnvliet is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestemmingsplankaart is globaal. De principes voor de indeling van Rijnvliet zijn vastgelegd in het Stedenbouwkundig Plan, en zijn nog steeds leidend bij de ontwikkeling van Rijnvliet-oost. Door technische aspecten nader uit te werken is het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost preciezer gemaakt en daarmee is het Stedenbouwkundig Plan in Rijnvliet-oost uitvoerbaar gemaakt.

Het Inrichtingsplan volgt de principes van het Stedenbouwkundig Plan.
De vorm van de openbare ruimte en de uitgeefbare bouwvelden is in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost aangepast, omdat de nutsleidingen in het watertransportleidingentracé bereikbaar moeten blijven voor de nutsbedrijven (NB: het gaat om de zogenaamde ‘WRK zone’, dit is een watertransportleidingtracé van het Lekkanaal naar de Amsterdamse Waterleidingduinen.) Het ontwerp voor de ondergrondse infrastructuur ten behoeve van de woningen en de wijkontsluitingsweg zijn vanwege dit watertransportleidingentracé ook aangepast in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost, en hebben mede effect gehad op de vorm van de openbare ruimte en de uitgeefbare bouwvelden.

Functie van het Inrichtingsplan voor de verwerving.

Dit inrichtingsplan Rijnvliet-oost is met name ook belangrijk om definitief de functie en indeling vast te leggen van het laatste te verwerven kavel in Rijnvliet, een driehoekige kavel in het oosten van het gebied (gearceerd op de Inrichtingstekening, zie bijlage). Ter plaatse van het driehoekige kavel wordt openbare ruimte gemaakt voor benodigde waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de noodzakelijke ondergrondse infrastructuur. Vanwege het watertransportleidingentracé is het noodzakelijk de openbare ruimte te vergroten en de uitgeefbare velden te verkleinen.
Het kavel is onlosmakelijk onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan, onlosmakelijk onderdeel van de uitwerking in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost en het kavel is gesitueerd in het bestemmingsplan dat onherroepelijk is.

Er worden gesprekken gevoerd om in minnelijk overleg tot aankoop door de gemeente te komen. In het overleg van 3 mei 2021 gaf de eigenaar van de driehoekige kavel aan dat zij geen reden ziet om mee te werken aan de verkoop van het driehoekige kavel, omdat door de gemeente Utrecht geen bebouwingsmogelijkheden kunnen worden verleend op het kavel van de eigenaar aan Rijksstraatweg.

Het verzoek van de eigenaar om het driehoekige kavel in te passen in het plan Rijnvliet-oost, zodat zij het in eigendom kunnen houden kan niet worden gehonoreerd omdat het driehoekige kavel nodig is voor de genoemde functies voor de openbare ruimte van het plan Rijnvliet-oost.

Het is de bedoeling nadat het college het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost heeft vastgesteld en daarmee dan vervolgens het verzoek van de eigenaar het driehoekige kavel in te passen in het plan Rijnvliet-oost kan worden beantwoord, opnieuw een aanbod tot aankoop tegen de actuele werkelijke waarde van de grond te doen. Indien de eigenaar op dat bod dan opnieuw reageert met de mededeling niet tot verkoop te willen overgaan, zal het noodzakelijk worden een onteigeningsprocedure te starten om de eigendom te kunnen verkrijgen, juist vanwege de noodzaak om tijdig (urgentie) het plan Rijnvliet te kunnen afronden. Daartoe moet de gemeente hier naast het onherroepelijk geworden bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Plan ook kunnen beschikken over een actuele en precieze uitwerking daarvan, het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost, dat ook betrekking heeft op het driehoekige kavel van de eigenaar. (de driehoekige kavel zoals geprojecteerd in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost).

Planning

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, en de planning is om in het najaar van 2021 deelgebied Oost bouwrijp te gaan maken. Naar verwachting wordt met de bouw van de woningen in West gestart in begin 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.

Om tijdig de bouw van de laatste fase van Rijnvliet te kunnen starten en af te ronden is het noodzakelijk om ook over de eigendom van de genoemde driehoekige kavel in het oostelijk deel van Rijnvliet te kunnen beschikken. Wanneer er niet op korte termijn overeenstemming in het minnelijke traject wordt bereikt zal de procedure tot onteigening in gang moeten worden gezet om te borgen dat de planning kan worden gehaald.

Bijlage: Inrichtingstekening ‘ontwerp Inrichtingsplan buitenruimte Rijnvliet Oost d.d. 14 juni 2021’
Tekening nummer: RIJNV_IP_oost_1_00_0_Plankaart