

Voorstel aan de gemeenteraad

Technisch herstel Verzoekbesluit onteigening Rijnvliet en A2 Hogeweide-Oudenrijn

Beleidsveld	Ruimtelijke Ontwikkeling, Leidsche Rijn
Portefeuillehouder	Eelco Eerenberg
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Gé van Dam
Kenmerk	10688011
Vergaderdatum College	volgt
Geheim	nee

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

1. Het raadsbesluit van 9 juni 2022 te herstellen door een nieuw verzoekbesluit tot onteigening te nemen ter uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet en bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn;
2. Het college te machtigen 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, 2264, 2261 en 2262.

Samenvatting

De raad heeft op 9 juni 2022 besloten om een verzoekbesluit tot onteigening te nemen ter uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet. Na dit raadsbesluit heeft de eigenaar van het kadastrale perceel U.T.nr.1190 de gemeente schriftelijk laten weten de eigendom van de aangrenzende oevers c.q. sloten te claimen op grond van verjaring,

De gronden waarop een verjaringsclaim is gelegd maken deels onderdeel uit van het aangrenzende bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn. In het beslispunt bij het verzoekbesluit van 9 juni 2022 is alleen het bestemmingsplan Rijnvliet vermeld en niet het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn. Dit is een fatale fout omdat de Kroon niet kan onteigenen voor een bestemmingsplan dat niet in het verzoekbesluit is vermeld. Beide bestemmingsplannen zijn nu expliciet in het beslispunt bij het verzoekbesluit vermeld. Met dit voorstel voor technisch herstel wordt aan de formele eis voldaan.

Context

Aanleiding

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

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 per 19 april 2017.

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.

Noodzaak

Voor de gewenste invulling van de bestemmingsplannen en bijbehorende linrichtingsplan is het noodzakelijk om het perceel ten zuiden van Rijksweg, 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, 2264, 2261 en 2262, groot circa 842m² 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.

Het is noodzakelijk dat verwerving van de gronden de openbare ruimte wordt ingericht aansluitend aan de oplevering van de woningen. 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 en in A2 Hogeweide-Oudenrijn. 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 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 de percelen kunnen beschikken, om de openbare ruimte bij die woningen te kunnen aanleggen. Anders ontstaat de situatie dat de woningen niet goed bereikbaar zijn en de openbare ruimte rondom de woningen niet ingericht kan worden.

Beslistermijn

Om 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 januari 2023.

Juridische context

Voor onteigeningen op basis van titel IV van de Onteigeningswet 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.

Op 9 juni 2022 is een verzoekbesluit tot onteigening genomen ter uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet. Vanwege de claim van de eigenaar van het te verwerven perceel op de omliggende grond/sloot, dient het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn expliciet te worden vermeld in het beslispunt van het verzoekbesluit. In het besluit van de gemeenteraad van 9 juni 2022 ontbrak deze verwijzing naar het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn en wordt met dit voorstel hersteld. Door deze omliggende grond/sloot mee te nemen in de onteigeningsprocedure, wordt voorkomen dat nadien nog een afzonderlijke privaatrechtelijke procedure moet worden gevoerd over de verjaringsclaim.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening

- 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 besluit van 3 november 2016 is het [bestemmingsplan Rijnvliet \(agendapunt 7\)](#) vastgesteld.
- 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.
- Bij [raadsbesluit van 9 juni 2022](#) is een verzoekbesluit tot onteigening genomen ter uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet.

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

Beslispunt	
1	Het raadsbesluit van 9 juni 2022 te herstellen door een nieuw verzoekbesluit tot onteigening te nemen ter uitvoering van het bestemmingsplan Rijnvliet en bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn.

Argumenten	
1.1	<u>Onteigening kan door de Kroon slechts worden uitgesproken voor zover in het besispunt van het verzoekbesluit de betreffende bestemmingsplannen expliciet worden vermeld.</u>
	In het verzoekbesluit van 9 juni 2022 is alleen het bestemmingsplan Rijnvliet vermeld en niet het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn. Dit is een fatale fout omdat de Kroon niet kan onteigenen voor een bestemmingsplan dat niet in een verzoekbesluit is vermeld.
1.2	<u>Het besispunt in dit verzoekbesluit is aangepast omdat de grondeigenaren een schriftelijke claim hebben ingediend voor gronden in bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn.</u>
	Na het raadsbesluit van 9 juni 2022 heeft de eigenaar van het kadastrale perceel U.T.nr.1190 de gemeente schriftelijk heeft laten weten de eigendom van de aangrenzende oevers c.q. sloten te claimen op grond van verjaring, Een deel van deze gronden valt onder het bestemmingsplan A2 Hogeweide-Oudenrijn.
Besispunt	
2	Het college te machtigen 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, 2264, 2261 en 2262.

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 zal opnieuw een verzoek worden ingediend bij de Kroon om een onteigeningsbesluit te nemen.

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. De door grondeigenaren ingediende zienswijze is met voldoende argumenten weerlegd en heeft niet geleid tot aanpassing van het onteigeningsplan.

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 onteigeningsplan Rijnvliet d.d. 2 februari 2022
- Tweekolommenstuk Zienswijze onteigeningsplan Rijnvliet met beoordeling Gemeente