

ZAKELIJKE BESCHRIJVING ONTEIGENINGSPLAN 'T HAANTJE MIDDEN

Aanhef

Onteigening voor de realisering van het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening" en het uitwerkingsplan "'t Haantje Midden".

De onteigening zal geschieden ten name van de gemeente Rijswijk. De onteigening zal plaatsvinden op grond van Titel IV van de Ontheingingswet ('over onteigening in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling, van de volkshuisvesting, van de openbare orde en van de handhaving van de Opiumwet'), de artikelen 77 tot en met 82.

1. Aanleiding, nut en noodzaak werk en urgentie onteigening

1.1. Aanleiding, nut en noodzaak

In het zuiden van Rijswijk wordt een groot woon-/werkgebied ontwikkeld: RijswijkBuiten (voorheen Rijswijk-Zuid). De gemeente Rijswijk heeft het voornemen dit gebied geschikt te maken voor met name woningbouw, maar ook voor bedrijvigheid.

Het gebied RijswijkBuiten ondergaat thans en de komende jaren een metamorfose. Het voormalige glastuinbouwgebied maakt plaats voor een nieuwe wijk met woningen en bedrijven in een parkachtige omgeving.

De woningbehoefte in de regio Haaglanden is nog steeds groot. De Nota Verstedelijkingsopgave van het Stadsgewest Haaglanden (februari 2009) noemt een benodigd bouwprogramma van ongeveer 60.000 woningen voor de periode 2010-2020. RijswijkBuiten moet daar een forse bijdrage aan leveren.

In het totale plangebied RijswijkBuiten zijn maximaal 4250 woningen gepland, waarvan maximaal 3.400 woningen zullen worden gerealiseerd binnen de eerste twee deelgebieden Sion en 't Haantje.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 24 oktober 2012 een tussenuitspraak gedaan in het kader van een ingesteld beroep tegen het bestemmingsplan (zaaknummer 201112331/1/T1/R4, ECLI:NL:RVS:2012:BY1063). In deze uitspraak is geoordeeld dat de raad de behoefte aan de in het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje" voorziene 3.400 woningen gemotiveerd uiteen heeft gezet.

Het bestemmingsplan "Sion - 't Haantje, tweede herziening", dat door de raad van de gemeente Rijswijk op 6 maart 2018 gewijzigd is vastgesteld, biedt het huidige juridisch-planologisch kader voor de ontwikkelingen in de deelgebieden Sion en 't Haantje. Het plan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor een nieuwe woonwijk en een bedrijventerrein.

Voor een gedeelte van het bestemmingsplan "Sion-'t Haantje, tweede herziening" geldt een uitwerkingsplicht.

Met het door burgemeester en wethouders op 14 mei 2019 vastgestelde uitwerkingsplan "'t Haantje Midden" wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsplicht in artikel 22 ("Wonen - Uit te werken - 2") van het bestemmingsplan voor het middendeel van woongebied 't Haantje.

Woongebied 't Haantje is opgezet als nieuwe eigentijdse buitenplaats. De structuur is gericht op een innige relatie tussen de buurt en het park. Het bestaande Wilhelminapark wordt verweven met het woongebied. Een golvende bebouwingwand langs het park sluit aan op de Engelse landschapsstructuur van het park en de glooiingen in het parklandschap. Vanuit de hoofdonthulling

van de wijk (de Laan van 't Haantje) leiden drie wegen richting het park: centraal gelegen de Parksingel met aan weerszijden de twee Parklanen. Samen vormen deze dragers het grid van (golvende) lanen en de basis voor de ruimtelijke structuur van stedelijke bouwblokken met stevige wanden met daarbinnen intieme, kleinschalige binnengebieden.

Nog niet alle voor de realisering van het uitwerkingsplan "t Haantje Midden" benodigde gronden zijn in eigendom bij de gemeente.

1.2. Planning en urgentie

In 2012 is gestart met de voorbereiding van de bouw van woningen in het deelgebied Sion. In april 2013 is daadwerkelijk gestart met de bouw van de eerste woningen. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan "Sion 't Haantje" (inclusief de eerste herziening) en vastgestelde uitwerkingsplannen is in het deelgebied 't Haantje vanaf 2016 gestart met de voorbereiding van de bouw van woningen en de realisatie van het bedrijventerrein.

De aanvang van de werkzaamheden ter uitvoering van het onderhavige gedeelte van het bestemmingsplan ter plaatse van het ter onteigening aan te wijzen perceel is voorzien binnen een periode van vijf jaar na de datum waarop naar verwachting het Koninklijk Besluit zal worden genomen.

Er is door de gemeente een stedenbouwkundig plan opgesteld en voor fase 1 is het voorontwerp met betrekking tot de architectuur van de te bouwen woningen gereed. In de directe omgeving hebben recent sloopwerkzaamheden plaatsgevonden. Het aanbrenge van voorbelasting is daar de volgende stap. Daarnaast is reeds voorbelasting aangebracht ter plaatse van (omliggende) gronden waarover de gemeente reeds beschikt. Het perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie H, nummer 737 bevindt zich in fase 2. Conform planning worden in het eerste kwartaal van 2020 de realisatieovereenkomsten met marktpartijen gesloten, waarna in het tweede kwartaal van 2020 de verkoop van de woningen zal gaan starten en in het derde kwartaal van 2020 vergunningenprocedures gepland staan. Vervolgens staat de start bouw gepland voor het vierde kwartaal 2020 en oplevering in het derde kwartaal van 2021.

Derhalve bestaat urgentie voor het verkrijgen van het in het verzoek tot onteigening betrokken perceel. Een besluit om de administratieve onteigeningsprocedure nu te starten is noodzakelijk.

De financiële uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd. Het plan wordt gefinancierd uit de grondexploitatie RijswijkBuiten. Daarnaast wordt verwezen naar paragraaf 5.2 van het Uitwerkingsplan "t Haantje Midden".

1.3. Verzoeker om onteigening

De raad van de gemeente Rijswijk is de verzoeker om onteigening.

1.4. Noodzaak tot onteigening

Minnelijke verwerving

De gemeente Rijswijk en de gemeente 's-Gravenhage zijn op 18 juni 2019 een koopovereenkomst aangegaan op grond waarvan de gemeente Rijswijk het bewuste perceel kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie H, nummer 737 van de gemeente 's-Gravenhage heeft gekocht. De eigendomsoverdracht van het perceel door de gemeente 's-Gravenhage aan de gemeente Rijswijk heeft op 2 augustus 2019 plaatsgevonden.

Het perceel werd, inclusief de woning, door de gemeente 's-Gravenhage verhuurd. Met de gemeente 's-Gravenhage is geen overeenstemming bereikt over het vrij van huur opleveren van de onroerende zaak.

Daarom zijn ook onderhandelingen gevoerd met de huurder van de woning (de onroerende zaak). Deze onderhandelingen zijn gevoerd door de gemeente en namens de gemeente door de heer H. Hofman van Hoogenraad NVM makelaars te Rijswijk.

De noodzaak tot onteigening is aanwezig, omdat de gemeente met de eigenaar van onderhavig perceel geen afspraken heeft kunnen maken over het vrij van huur opleveren van de onroerende zaak.

De gemeente wenst zich door de onteigening derhalve te bevrijden van de huurovereenkomst. De onderhandelingen die de gemeente heeft gevoerd, en nog steeds voert, om te trachten het perceel langs minnelijke weg tijdig en voor een aannemelijke prijs vrij van huur te krijgen, hebben tot op heden nog niet tot het voor de gemeente gewenste resultaat geleid. Er bestaat momenteel geen zekerheid over het binnen redelijke termijn alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming over de beëindiging van de huur.

Ten tijde van het nemen van het verzoekbesluit is met de huurder overleg gevoerd. Voorts is tijdig, dat wil zeggen tenminste vier weken voor het verzoekbesluit, tenminste één schriftelijke aanbieding gedaan die niet is aanvaard of die na rappel niet is beantwoord. Tevens heeft De adviseur van de huurder ondanks meerdere schriftelijke verzoeken van de adviseur van de gemeente (mr. W.J.E. van der Werf) niet inhoudelijk gereageerd op de concept gespreksverslagen van de besprekingen met de huurder en diens vertegenwoordigers van 14 mei en 19 juni 2019.

Commentaar [EdV1]: Op advies van onze advocaat t.z.t. nog toevoegen of rappel is uitgegaan.

Zelfrealisatie

De noodzaak tot onteigening is in het algemeen aanwezig, wanneer de betreffende grondeigenaar niet in staat kan worden geacht zelfstandig het bestemmingsplan op diens perceel of percelen uit te voeren in de vorm en op de wijze die door de gemeente in het kader van het publiek belang het meest wenselijk wordt geacht. Een zogenaamd beroep op zelfrealisatie van de grondeigenaar kan in dat geval niet slagen. Zelfrealisatie is in casu niet aan de orde omdat de gemeente Rijswijk reeds eigenaar is van het perceel en omdat een huurder geen beroep kan doen op zelfrealisatie.

De eigenaar heeft in gesprekken met de gemeente niet kenbaar gemaakt dat hij voornemens en in staat is om zelfstandig het bestemmingsplan en het uitwerkingsplan op eigen gronden te realiseren. Gezien de voorgestane planning van de gemeente en het ontbreken van een concreet voornemen om tot zelfrealisatie over te gaan wenst de gemeente op korte termijn over het perceel te beschikken.

Zonder de beschikking te hebben over de eigendom van alle voor de realisatie van de plannen benodigde gronden vrij van alle rechten en lasten, inclusief de huurovereenkomst, kan de door de gemeente beoogde vorm van planuitvoering niet worden gerealiseerd.

Derhalve is het noodzakelijk dat de verwerving van de benodigde gronden vrij van alle rechten en lasten, inclusief de huurovereenkomst voor een spoedige realisatie van het plan wordt gewaarborgd door onteigening van het daartoe aan te wijzen perceel.

2. Grondslag/rechtsbasis onteigening

2.1. Bestemmingsplan/uitwerkingsplan

Op 27 september 2011 is het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" vastgesteld, dat op 27 november 2013 onherroepelijk in werking is getreden. Dit plan geeft de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de eerste twee deelgebieden van RijswijkBuiten: Sion en 't Haantje. In het plan zijn aan grote delen van het te ontwikkelen gebied uit te werken bestemmingen toegekend.

Als gevolg van nieuwe inzichten, ontwikkelingen en enkele geconstateerde omissies is het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje" in 2014 vervangen door het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening". Inmiddels heeft er ook een tweede herziening plaatsgevonden. Het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 december 2016. De uit te werken bestemmingen uit de eerste herziening zijn in de tweede herziening deels gehandhaafd en deels omgezet naar een directe eindbestemming. In de uit te werken bestemmingen mag pas worden gebouwd als dat past binnen een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan. Bij tussenuitspraak van 8 november 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3051, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder te noemen: de Afdeling) de raad van de gemeente Rijswijk opgedragen om binnen 26 weken na de verzending van de tussenuitspraak de daarin omschreven gebreken te herstellen. Ter uitvoering van deze tussenuitspraak heeft de raad bij besluit van 6 maart 2018 het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" gewijzigd vastgesteld. Bij uitspraak van 23 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:197, heeft de Afdeling het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Rijswijk tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje", tweede herziening van 6 maart 2018 ongegrond verklaard. Daarmee is het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje", tweede herziening van 6 maart 2018 per 23 januari 2019 onherroepelijk geworden. Deze tweede herziening vervangt het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening", dat is vastgesteld op 30 september 2014, grotendeels (zie paragraaf 1.3 van de toelichting). Voor wat betreft het te onteigenen perceel Ockenburger Tientweg 24d, kadastraal bekend gemeente Rijswijk sectie H, nummer 737 was op grond van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, eerste herziening" de bestemming Wonen – Uit te werken - 2 toegekend en blijft op grond van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" de bestemming Wonen- Uit te werken - 2 toegekend (zie paragraaf 2.2 p.10 van de toelichting bij het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" inzake de wijzigingen ten opzichte van de eerste herziening). Met het uitwerkingsplan "t Haantje Midden" wordt toepassing gegeven aan de uitwerkingsverplichting van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" voor het middendeel van woongebied 't Haantje. De bestaande woning Ockenburger Tientweg 24d wordt met voornoemd uitwerkingsplan wegbestemd (zie paragraaf 2.2.1 van de toelichting bij voornoemd uitwerkingsplan. Voornoemd uitwerkingsplan maakt deel uit van het bestemmingsplan "Sion – 't Haantje, tweede herziening" (zie paragraaf 3.1 van de toelichting bij voornoemd uitwerkingsplan).

2.2. Bestemmingen

Aan het ter onteigening aan te wijzen perceel is in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Uit te werken – 2 (W-U-2)' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie (WR-A)' toegekend.

In het uitwerkingsplan is aan dit perceel de bestemming 'Woongebied – 2 (WG-2)' toegekend. Voor deze bestemming geldt dat er sprake is van een eindbestemming.

2.3. Plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Rijksweg A4, de Noordhoornse Watering, de Sionsweg, 't Haantje en de Lange Kleiweg.

Het plangebied van het uitwerkingsplan "t Haantje Midden" is gelegen aan de zuidzijde van de kern Rijswijk, binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied RijswijkBuiten. Het plangebied wordt globaal begrensd door het Wilhelminapark en een te realiseren woonstraat aan de noordzijde, het spoor c.q. de grens van het Tracébesluit dat is genomen voor de spoorverdubbeling aan de oostzijde en de Laan van 't Haantje aan de zuidzijde. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het plangebied van uitwerkingsplan "Haantje West 1" een geprojecteerde nieuwe woonstraat.

3. Beschrijving/toelichting werken

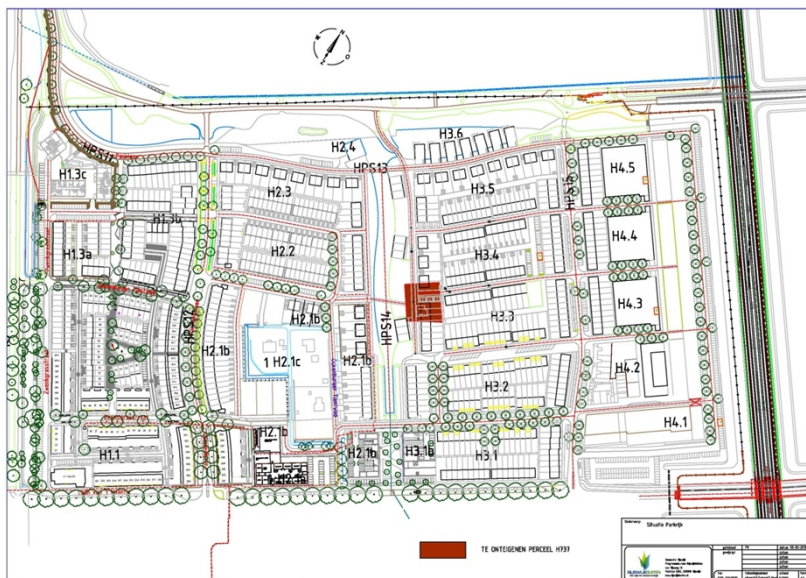
3.1. Bestaande situatie

In het plangebied bevonden zich voorheen diverse kassencomplexen, (tuinders)woningen, (kleinschalige) bedrijven en volkstuinen. Deze zijn de afgelopen jaren grotendeels gesloopt en/of verplaatst, waarna de gronden zijn voorbelast. In het centrale deel van 't Haantje zijn thans vier bestaande (tuinders)woningen aanwezig, aan de Kerstanjeburch en Ockenburger Tientweg. Drie van deze woningen worden gehandhaafd en op zorgvuldige wijze ingepast in het nieuwe woongebied: Ockenburger Tientweg 24k, Kerstanjeburch 24e en 24f. Deze bestaande woningen (en bijbehorende gronden) zijn buiten het voorliggende plangebied gelaten. De bestaande woning Ockenburger Tientweg 24d kan niet worden ingepast (zie hierna sub 3.2). Op het te onteigenen perceel bevinden zich een vrijstaand woonhuis, vrijstaande stenen loods en verder toebehoren.

3.2. Wijze van planuitvoering

De door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering blijkt uit het hiervoor beschreven bestemmingsplan en uitwerkingsplan, met de daarbij behorende planregels, toelichtingen en verbeeldingen, alsmede uit de verkavelingstekening "Situatie Parkrijk, 9 januari 2019":

De woningbouw wordt gerealiseerd door marktpartijen. De gemeente verkoopt bouwrijpe grond aan deze marktpartijen. Rijswijk heeft een sluitende grondexploitatie. In deze grondexploitatie zijn inkomsten uit grondverkoop geraamd. De gemeentelijke kosten van grondexploitatie worden via de grondverkoop op de desbetreffende ontwikkelaars verhaald. Deze geraamde inkomsten zijn gebaseerd op marktconforme grondprijzen. Voor de ontwikkeling van het gebied tussen de Prinses Beatrixlaan en de spoordijk Delft/Rijswijk is Rijswijk met zo'n vijf ontwikkelaars in gesprek over de verkoop van de grond en het daarop te realiseren woningbouwprogramma. Er zijn nog geen koop-/realisatieovereenkomsten tot stand gekomen. Conform planning worden in Q2 2019 de realisatieovereenkomsten gesloten, waarna in Q3 2019 de start verkoop en in Q4 2019 vergunningenprocedures gepland staan. Vervolgens staat de start bouw gepland voor Q1 2020 en oplevering in Q4 van 2020.



In concreto zullen op het perceel worden aangelegd twee toegangswegen, die bestaan uit twee rijstroken, een fietspad en een voetpad, een gedeelte van een blok met acht rijtjeswoningen, een 2-onder-1-kapwoning en zes parkeerplaatsen. Om die reden kan de bestaande woning niet worden ingepast.



4 Gemeente

Het perceel ligt in zijn geheel in de gemeente Rijswijk.

5. Tenaamstelling onteigening

De onteigening zal geschieden ten name van de gemeente Rijswijk.