

ZAKELIJKE BESCHRIJVING

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

1. Aanhef

Onteigening voor de realisering 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

Voor de herontwikkeling van de wijk Rijnvliet in Leidsche Rijn is het voor de gewenste transformatie naar wonen noodzakelijk om het driehoekige kavel, gelegen in Rijnvliet Oost, (gearceerd op de inrichtingstekening, zie bijlage), te verwerven. Ter plaatse van het driehoekig kavel dient de openbare ruimte te worden gerealiseerd voor benodigde waterberging, voldoende groen, de belangrijkste wijkontsluitingsweg van Rijnvliet en de noodzakelijke ondergrondse infrastructuur. Vanwege het watertransportleidingstracé is het noodzakelijk de openbare ruimte te vergroten en de uitgeefbare velden te verkleinen. Het driehoekig perceel is onlosmakelijk onderdeel van het Stedenbouwkundig Plan, onlosmakelijk onderdeel van de uitwerking in het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost en het onherroepelijke bestemmingsplan Rijnvliet.

2.2. Planning en urgentie

Op 25 april 2019 is een bouwclaimovereenkomst 'betreffende uitgifte bouwkavels gelegen binnen Leidsche Rijn Rijnvliet' gesloten met Van Wanrooij Projectontwikkeling B.V. om tot de ontwikkeling en bebouwing van het Plangebied conform het bestemmingsplan Rijnvliet en het Stedenbouwkundig Plan Rijnvliet te komen. Hierbij is de gemeente verplicht percelen grond aan Van Wanrooij tijdig in eigendom te leveren zodanig dat Van Wanrooij de Bouwclaim kan realiseren. In aanvulling op de bouwclaimovereenkomst is tevens een Vaststellingsovereenkomst gesloten d.d. 27 januari 2021 waarbij is afgesproken dat in afwijking op de Bouwclaimovereenkomst minder woningen zullen worden gerealiseerd.

De ontwikkeling is urgent: de opvolgende bouw van de woningen in fase 15 is gepland eind 2022. Het driehoekige kavel moet medio 2024 beschikbaar zijn voor de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte - en de daarbij behorende driehoekige kavel - maakt hier onderdeel van uit. Zonder de openbare ruimte en de hierin te realiseren wijkontsluiting, benodigde waterberging en ondergrondse infrastructuur kan de ontwikkeling als geheel niet worden afgerond.

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 stil gelegen. 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.

2.3. Verzoeker om onteigening

De verzoeker om onteigening is de gemeente Utrecht.

2.4. Noodzaak tot onteigening

Het driehoekig perceel behorende tot het bestemmingsplangebied is geen eigendom van de gemeente. Om die rede kan dit gedeelte van de openbare ruimte 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. Het is tot op heden echter niet mogelijk gebleken om, ondanks concrete pogingen tot verwerving het ter onteigening voorgedragen perceel minnelijk te verwerven. Om tijdig over de 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 het perceel 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. Het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden op 19 april 2017. 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.

3.2. Bestemmingen

Het perceel waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot onteigening te besluiten heeft volgens het globale bestemmingsplan de enkelbestemming 'Wonen' met daarbij de dubbelbestemming 'archeologie'. Dit bestemmingsplan is nader uitgewerkt in het Stedenbouwkundig plan en het Inrichtingsplan Rijnvliet-oost waarbij het perceel de bestemmingen 'Water' 'Groen' en 'Verharding (verkeer)' heeft.

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.

Het perceel waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot onteigening te besluiten, is gelegen ten zuidwesten van de C.H. Letchertweg, kadastraal bekend gemeente Utrecht, sectie T, nummer 1190.

4. Beschrijving/toelichting werken

4.1. Bestaande situatie

Het perceel waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot ontheffing te besluiten is thans in gebruik als boomgaard.

4.2. Wijze van planuitvoering

Ter plaatse van het perceel waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot ontheffing te besluiten, zal 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)

Het perceel waarvoor de Kroon zal worden verzocht om tot ontheffing te besluiten, is gelegen in de gemeente Utrecht.

6. Tenaamstelling ontheffing

De ontheffing zal geschieden ten name van de gemeente Utrecht.