

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2022
Zaaknummer	: 2880663
Datum	: 31 mei 2022
Onderwerp	: Verzoekbesluit onteigeningsplan "Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 1"

Voorstel:

- 1 De Kroon met bijgevoegd onteigeningsplan en brief te verzoeken om over te gaan tot het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van Titel IV van de Onteigeningswet en te bevorderen dat een Koninklijk Besluit tot onteigening tot stand komt voor de onteigening ten name van de gemeente Alphen aan den Rijn van kadastrale percelen, gelegen ten oosten van de Rijnhaven, ten zuiden van de Hoorn, ten westen van de Energieweg en ten noorden van de Nijverheidsweg te Alphen aan den Rijn en aangegeven op de bij dit besluit behorende onteigeningslijst, die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021".
- 2 Het college te mandateren om na het nemen van het raadsbesluit nog wijzigingen in het onteigeningsplan aan te brengen en/of het verzoek aan de Kroon te wijzigen wanneer één of meer op de bij dit besluit behorende onteigeningslijst aangegeven percelen alsnog zijn verworven.
- 3 Zodra het ontwerp-Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen, het college de voorbereidingen voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten treffen.
- 4 Het college de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten voeren zodra het Koninklijk Besluit tot onteigening is verleend en het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een groot woningtekort en werkt al jaren aan de binnenstedelijke verdichting van de stad om op die manier invulling te geven aan de grote vraag aan woningen. Het grootste binnenstedelijke project hierbij is de transformatie van bedrijventerrein Rijnhaven-Oost, waarvan deelgebied Havenfront onderdeel uitmaakt. Voor de beoogde transformatie is het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021" vastgesteld. Om uitvoering aan dit bestemmingsplan te geven is het nodig dat de gemeente over de kadastrale percelen met daarop twee bedrijven met milieuhindercontouren dient te beschikken. Met de eigenaren van en overige rechthebbenden op de betreffende kadastrale percelen en hun adviseurs wordt al geruime tijd onderhandeld over de minnelijke verwerving. Deze

onderhandelingen lopen nog steeds onverminderd door. Er is momenteel echter onvoldoende zicht op het tijdig en op het door de gemeente gewenste wijze alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming. Om die reden wordt het verzoekbesluit aan de raad voorgelegd.

Inleiding/aanleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een groot woningtekort en werkt al jaren aan de binnenstedelijke verdichting van de stad om op die manier invulling te geven aan de grote vraag aan woningen.

Het grootste binnenstedelijke project hierbij is de transformatie van bedrijventerrein RijnhavenOost. Het gebied is in een L-vorm gelegen ten oosten van de bestaande Rijnhaven. Het gebied heeft een oppervlakte van circa 15 hectare. De gemeente heeft de ambitie om voor Rijnhaven-Oost een transformatie op gang te brengen naar een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt. De voorgestane transformatie ziet in een kwaliteitsimpuls. Aan de woningbouwopgave wordt invulling gegeven door de ontwikkeling van maximaal 2000 woningen.

Onderdeel van de voorgestane transformatie is het deelgebied Havenfront. Binnen dit deelgebied zijn thans nog twee bedrijven gevestigd met milieuhindercontouren (geluids- en geurcontouren) die woningbouw in de weg staan. Het betreft een mengvoederbedrijf en een zand- en grindhandel. Om de voorgestane herontwikkeling van woningbouw op gang te brengen is het noodzakelijk dat de bedrijfsactiviteiten van deze twee bedrijven, die nu nog in het plangebied aanwezig zijn, op de bestaande locaties worden beëindigd en dat de percelen waarop deze bedrijven gevestigd zijn ter beschikking komen ter uitvoering van de voorgestane transformatie. Voor de realisering van woningbouw, ter uitvoering van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021", is het noodzakelijk dat de gemeente de eigendom verwerft van de percelen, die zijn aangegeven op de bij deze zakelijke beschrijving behorende onteigeningslijst.

Met de eigenaren van en overige rechthebbenden op de betreffende kadastrale percelen en hun adviseurs wordt al geruime tijd onderhandeld over de minnelijke verwerving. Deze onderhandelingen lopen nog steeds onverminderd door. Er is momenteel echter onvoldoende zicht op het tijdig en op het door de gemeente gewenste wijze alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming. Om die reden wordt het verzoekbesluit aan de raad voorgelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het verzoek aan de Kroon om over te gaan tot het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure wordt beoogd het door de Kroon verlenen van een Koninklijk Besluit tot onteigening (hierna ook: 'KB'). Met dit KB kan de gemeente indien nodig de gerechtelijke onteigeningsprocedure starten. De uiteindelijke doelstelling is het verkrijgen van de volle en onbezwaarde eigendom van de te onteigenen percelen door de gemeente, zodat de bedrijfsactiviteiten van de twee bedrijven (met milieuhindercontouren), die nu nog in het plangebied aanwezig zijn, op de bestaande locaties worden beëindigd en ruimte ontstaat voor woningbouw binnen het deelproject Havenfront als ook in andere delen van Rijnhaven-Oost. De aanwezigheid van de twee bedrijven staat de ontwikkeling van zo'n circa 1200 woningen in de weg.

De reden waarom het verzoekbesluit nu wordt ingediend is de duur van genoemde procedure en omdat gelet op de planning niet langer kan worden gewacht op het bereiken van minnelijke overeenstemming met de hierboven genoemde twee bedrijven.

Kader

- Het onderhavige raadsbesluit betreft een verzoekbesluit tot onteigening op basis de Onteigeningswet, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- Raadsbesluit vestigen Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) op locatie Rijnhaven-Oost (363281).
- Woningbouwimpuls (WBI) voor Havenfront (341048). Voor project Havenfront heeft de gemeente een subsidie in het kader van de WBI ontvangen ter grootte van 5 miljoen euro. De WBI stelt voorwaarden aan het minimaal aantal woningen, woningdifferentiatie en de planning,
- Provinciale subsidie voor Havenfront van 950 duizend euro (411708). De provincie stelt de voorwaarden dat de gemeente zich aan de WBI voorwaarden houdt.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

De argumenten om de Kroon te verzoeken om een KB te nemen is ingegeven door de volgende argumenten:

1. Algemeen belang en noodzaak

Het realiseren van woningbouw ter uitvoering van genoemd bestemmingsplan is noodzakelijk om het grote woningtekort in de gemeente Alphen aan den Rijn deels op te lossen. De gemeente staat derhalve voor een fikse uitdaging om invulling te geven aan de woningbouwopgave. Door uitvoering te geven aan het bestemmingsplan kunnen er in het gebied 2000 (grotendeels betaalbare) woningen gebouwd worden. Ter plaatse van deze percelen zijn thans nog twee bedrijven gevestigd met milieuhindercontouren (geluids- en geurcontouren) die de transformatie naar woningbouw in de weg staan. Het betreft een mengvoederbedrijf en een zand- en grindhandel. Om de voorgestane herontwikkeling van woningbouw op gang te brengen is het noodzakelijk dat de bedrijfsactiviteiten van deze twee bedrijven die nu nog in het plangebied aanwezig zijn op de bestaande locaties worden beëindigd en dat de percelen waarop deze bedrijven gevestigd zijn ter beschikking komen ter uitvoering van de voorgestane transformatie. Voor de realisering van woningbouw, ter uitvoering van het bestemmingsplan, is het dan ook noodzakelijk dat de gemeente de eigendom verwerft van de percelen, die zijn aangegeven op de bij deze zakelijke beschrijving behorende onteigeningslijst.

Voor een uitvoerige onderbouwing van de noodzaak wordt verwezen naar de bij dit raadsbesluit behorende zakelijke beschrijving (zie bijlage).

2. Minnelijke overeenstemming over verwerving is nog niet bereikt

Met de eigenaren van en overige rechthebbenden op de betreffende kadastrale percelen en hun adviseurs wordt al geruime tijd onderhandeld over de minnelijke verwerving. Deze onderhandelingen lopen nog steeds onverminderd door. Er is momenteel echter onvoldoende

zicht op het tijdig en op het door de gemeente gewenste wijze alsnog bereiken van minnelijke overeenstemming.

3. Urgentie

De in het onteigeningsplan betrokken gronden zijn onderdeel van het deelgebied Havenfront en maken deel uit van het daarbinnen gesitueerde sub-deelgebied "Mijlpaal 30 fase 1". De urgentie voor de onteigening liggen vooral in de noodzaak voor het bouwen van woningen en de eisen van de WBI (woningbouwimpuls). De gemeente heeft in 2021 voor de bouw van 670 woningen een WBI-subsidie toegekend gekregen. De twee te onteigenen bedrijven beletten dat er woningen gebouwd kunnen worden.

Vanuit de WBI zijn enkele voorwaarden genoemd waaronder de start van het project, de fasering en de start van de realisatie van het laatste gebouw. Met de start van project Dok 2404 fase 2 is aan de eerste voorwaarde voldaan. Om te voldoen aan de faseringsvoorwaarden moet in 2025 gestart worden met de realisatie van een volgende gebouw en in uiterlijk 2030 moet gestart zijn met de realisatie van het laatste gebouw. Om deze planning mogelijk te maken en de zekerheid de gronden tijdig in bezit te krijgen is het, naast het minnelijk overleg, noodzakelijk om parallel hieraan de onteigening voor de bedrijven met hindercirkels in te zetten.

4. Uitvoering overdragen aan college

Om praktische redenen is het raadzaam dat de gemeenteraad aan het college de bevoegdheid overdraagt om de feitelijke handelingen en uitvoering met betrekking tot deze procedure te verrichten. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan het feit dat het college op frequentere wijze vergadert dan de gemeenteraad en als gevolg daarvan feitelijke handelingen en uitvoering met betrekking tot deze procedure op een efficiëntere wijze verricht kunnen worden.

Belangenafweging

Het algemeen belang (volkshuisvesting) dat gediend wordt met het starten van de administratieve onteigeningsprocedure afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het starten van genoemde procedure zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. Daarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en overige gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat de Onteigeningswet, de Wvg en de Awb een uitgebreide rechtsbescherming kennen voor de gerechtigden van ter onteigening aan te wijzen percelen.

Participatie

De gemeente is al geruime tijd met partijen in overleg om tot minnelijke overeenstemming te komen over een schadeloosstelling en verplaatsing. Ook zijn partijen reeds op de hoogte gebracht van het voorstel tot het starten van de (administratieve) onteigeningsprocedure.

Financiële consequenties

Voor het voorbereiden van het verzoek worden (beperkte) proceskosten gemaakt en gedekt binnen beschikbare begrotingsbudgetten. Het verzoekbesluit zelf heeft geen financiële consequenties. Het betreft uitsluitend het verzoek aan de Kroon om de te verwerven percelen ter onteigening aan te wijzen.

Realisatie

Inhoud onteigeningsprocedure

De gemeente kan op grond van Titel IV van de Onteigeningswet een verzoek bij de Kroon indienen om een Koninklijk Besluit tot onteigening (hierna ook: 'KB') te verlenen. De gemeente dient bij het verzoek aan de Kroon een onteigeningsplan te voegen, alsmede een besluit van de gemeenteraad om het verzoek in te dienen. Het onteigeningsplan bestaat onder andere uit een zakelijke beschrijving van het plan met daarin opgenomen de planologische grondslag van de mogelijkheid van onteigening. Dat betreft genoemd bestemmingsplan. In de zakelijke beschrijving worden de noodzaak en de urgentie van de onteigening gemotiveerd. Het onteigeningsplan bestaat verder uit een onteigenings- en adressenlijst, een grondtekening, diverse andere tekeningen en per eigenaar en overig gerechtigde een logboek van de gevoerde onderhandelingen met bewijsstukken. Dat logboek is vertrouwelijk en kan op afspraak worden ingezien.

Let wel, in de onteigeningsstukken dienen kort voor het verzoekbesluit nog wel enkele wijzigingen te worden aangebracht. Zo dienen bijvoorbeeld de kadastrale uittreksels (eigendomsinformatie) zo kort mogelijk voor het verzoekbesluit te worden opgevraagd. Ook dient het logboek geactualiseerd te worden met de contactmomenten tot aan het verzoekbesluit. Na het verzoekbesluit en voor de verzending van de voordracht met het Onteigeningsplan aan de Kroon dienen nog enkele stukken gewaarmerkt te worden, waaronder de grondtekening en de onteigeningslijst.

Rijkswaterstaat Corporate Dienst (belast met de uitvoering van de administratieve onteigeningsprocedure) neemt het verzoek in behandeling en de Kroon stelt een ontwerp-KB op. De gemeente dient het ontwerp-KB samen met het onteigeningsplan waarin de ter onteigening aan te wijzen gronden zijn gelegen gedurende zes weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden zienswijzen bij de Kroon indienen. De Kroon dient vervolgens binnen zes maanden het KB te verlenen. Niet is geregeld binnen welke termijn het verzoek in behandeling moet worden genomen. De circulaire van het ministerie gaat uit van het streven om het verzoek binnen zes weken na ontvangst in behandeling te nemen. Deze termijn is niet wettelijk vastgelegd en is in de praktijk langer.

Het KB geldt voor een periode van twee jaar. Nadat het KB is verleend kan de gemeente, indien nodig, de onteigeningsprocedure bij de rechtbank starten, mits het bestemmingsplan onherroepelijk is. In de gerechtelijke onteigeningsprocedure spreekt de rechter –kort gezegd– de onteigening uit en stelt de schadeloosstelling vast. Na betaling van het voorschot op de schadeloosstelling door de gemeente wordt het onteigeningsvonnis in de openbare registers van het Kadaster ingeschreven, waardoor de eigendom overgaat op de onteigenaar c.q. de gemeente. Vervolgens vindt definitieve vaststelling van de schadeloosstelling plaats.

Voor een goed begrip wordt opgemerkt, dat door het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure de betreffende gronden niet onteigend worden. Ook het verlenen van het KB resulteert niet in onteigening. Onteigening vindt pas na uitspraak van de rechter in de gerechtelijke procedure plaats.

Naast het feit dat de administratieve onteigeningsprocedure wordt gevoerd, zal het overleg met de eigenaren en overige gerechtigden onverminderd worden voortgezet, om te trachten alsnog langs minnelijke weg de (onbezwaarde) eigendom van de betreffende percelen te verwerven. De gemeente kan, wanneer hier aanleiding voor is, de onteigeningsprocedure te allen tijde stopzetten. De ervaring bij onteigeningsprocedures leert dat dikwijls een akkoord wordt bereikt tijdens de procedure.

Communicatie

Rijkswaterstaat Corporate Dienst draagt tijdens het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure zorg voor de (wettelijk voorgeschreven) externe communicatie naar de gemeente en belanghebbenden, zoals:

- de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp-KB via www.officielebekendmakingen.nl;
- de verzending van het ontwerp-KB en de kennisgeving aan belanghebbenden;
- de publicatie van bekendmaking van het KB via www.officielebekendmakingen.nl;
- de toezending van het KB aan de eigenaren en (overige bekende) rechthebbenden.

Het ontwerp-KB, het onteigeningsplan en bijbehorende stukken worden op verzoek en onder verantwoordelijkheid van het ministerie in de gemeente waarin de te onteigenen gronden zijn gelegen ter inzage gelegd zodra het ontwerp-KB wordt gepubliceerd. De rol van de gemeente beperkt zich tot:

- het feitelijk ter inzage leggen van het ontwerp-KB en het onteigeningsplan.
- het tijdens een eventuele hoorzitting van Rijkswaterstaat Corporate Dienst geven van een toelichting op het plan;
- het eventueel verstrekken van aanvullende gegevens aan Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Bijlage(n)

1. Voordracht aan de Kroon.
2. Bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021", bestaande uit verbeelding, regels en een toelichting.
3. Onteigeningsplan, bestaande uit: zakelijke beschrijving, lijst van te onteigenen onroerende zaken/rechten, lijst van belanghebbenden, grondtekening, en de grondtekening geprojecteerd op de verbeelding van het bestemmingsplan.
4. Logboeken (geheim).

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang : 2022

Zaaknummer : 2880663

Onderwerp : Verzoekbesluit onteigeningsplan "Rijnhaven-Oost, Havenfront, eerste fase"

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 31 mei 2022,

besluit:

- 1 De Kroon met bijgevoegd onteigeningsplan en brief te verzoeken om over te gaan tot het voeren van de administratieve onteigeningsprocedure op grond van Titel IV van de Onteigeningswet en te bevorderen dat een Koninklijk Besluit tot onteigening tot stand komt voor de onteigening ten name van de gemeente Alphen aan den Rijn van kadastrale percelen, gelegen ten oosten van de Rijnhaven, ten zuiden van de Hoorn, ten westen van de Energieweg en ten noorden van de Nijverheidsweg te Alphen aan den Rijn en aangegeven op de bij dit besluit behorende onteigeningslijst, die nodig zijn voor de uitvoering van het bestemmingplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021".
- 2 Het college te mandateren om na het nemen van het raadsbesluit nog wijzigingen in het onteigeningsplan aan te brengen en/of het verzoek aan de Kroon te wijzigen wanneer één of meer op de bij dit besluit behorende onteigeningslijst aangegeven percelen alsnog zijn verworven.
- 3 Zodra het ontwerp-Koninklijk Besluit ter inzage heeft gelegen, het college de voorbereidingen voor de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten treffen.
- 4 Het college de gerechtelijke onteigeningsprocedure te laten voeren zodra het Koninklijk Besluit tot onteigening is verleend en het bestemmingsplan onherroepelijk is.

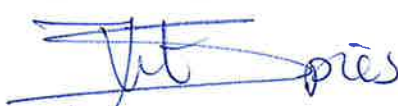
Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 juni 2022.

De raad van Alphen aan den Rijn,
de griffier,



drs. J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr. drs. J.W.E. Spies