

Van: Olaf van den Broek <ovandenbroek@vdbgrondzaken.nl>
Verzonden: vrijdag 15 maart 2024 13:38
Aan: Kleuver, Wimbart de (RWS CD)
CC: Lommerse, Peter (RWS CD); Peeman, Arthur; Boxtel, Beau van
Onderwerp: RE: verzoek alpen aan den Rijn Rijnhaven oost havenfront fase 2 (kenmerk ON4-2023-101088)
Bijlagen: N-rws cd-gemeente alphen aan den rijn-reactie uitkomst quickscan-01.pdf; A-5 Zakelijke beschrijving aangepast.docx; A-5 Zakelijke beschrijving aangepast.pdf

Geachte heer De Kleuver,

Dank voor toezending van de beoordeling van het verzoek. Begrijpelijk dat een en ander iets langer heeft geduurd dan normaal.

Bijgaand treft u namens de gemeente Alphen aan den Rijn de reactie aan op de beoordeling van het verzoek c.q. uitkomst van de quickscan. Als gevolg daarvan is de paragraaf over de planning in de zakelijke beschrijving (onderdeel A-5 van het onteigeningsplan) aangevuld (zie tevens bijgaand).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er toch nog vragen en/of opmerkingen zijn, dan vernemen wij dat uiteraard graag.

Alvast een prettig weekend toegewenst.

Namens VDB Grondzaken,
met vriendelijke groet,

mr. O.J.C. (Olaf) van den Broek RT
Juridisch Grondzakendeskundige en Register-Taxateur



Vijfhuizenberg 80d, 4708 AM Roosendaal
M 06-39139361 | www.vdbgrondzaken.nl

Deze e-mail is vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n). Indien u niet als geadresseerde bent aangeduid, verzoeken wij u ons direct te informeren via de e-mail en het bericht te verwijderen. U wordt verzocht dit bericht of de inhoud ervan niet te kopiëren, openbaar te stellen, of voor andere doeleinden te gebruiken: dit zou misbruik van vertrouwen inhouden. Hartelijk dank voor uw medewerking.

Van: Kleuver, Wimbart de (RWS CD) <wimbart.de.kleuver@rws.nl>
Verzonden: woensdag 6 maart 2024 15:26
Aan: Olaf van den Broek <ovandenbroek@vdbgrondzaken.nl>
CC: Lommerse, Peter (RWS CD) <peter.lommerse@rws.nl>
Onderwerp: RE: verzoek alpen aan den Rijn Rijnhaven oost havenfront fase 2 (kenmerk ON4-2023-101088)
Urgentie: Hoog

Geachte heer Van den Broek

Vanwege het grote aantal verzoeken dat wij eind 2023 hebben ontvangen, heeft de beoordeling wat langer dan normaal geduurd. Hiervoor mijn excuses.

Bijgevoegd treft u onze beoordeling aan van het verzoek. Ik verzoek u deze door te nemen en waar nodig de aangepaste stukken naar mij te sturen dan wel nader uitleg te geven. Zodra ik de aangepaste stukken en uitleg heb ontvangen en dit akkoord is, kan ik het verzoek verder in het proces brengen en de tizl voorbereiden.

Als er vragen zijn, kunt u mij via onderstaande gegevens bereiken.

Met vriendelijke groet,

mr. Wimbart de Kleuver
Senior Adviseur BJV Publiekrecht

.....
Rijkswaterstaat Corporate Dienst
Directie Communicatie, Personeel & Recht
Afdeling BJV Publiekrecht
Bezoekadres: Griffioenlaan 2 | 3526 LA Utrecht
Postadres: Postbus 2232 | 3500 GE Utrecht

.....
Mob: 06 50197229
wimbart.de.kleuver@rws.nl
www.rijkswaterstaat.nl
Volg ons op [Twitter](#), [Facebook](#), [LinkedIn](#), [Instagram](#) en [YouTube](#)

.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat.
.....

Van: Heuvel, Femke van den <fvandenheuvel@alphenaandenrijn.nl>
Verzonden: donderdag 21 december 2023 15:53
Aan: CD Loket Onteigening <cdloketonteigening@rws.nl>
CC: Olaf van den Broek <ovandenbroek@vdbgrondzaken.nl>; Peeman, Arthur <apeeman@AlphenaandenRijn.nl>
Onderwerp: Onteigeningsplan 'Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 2' Gemeente Alphen aan den Rijn

Geachte heer, mevrouw,

Namens de gemeente Alphen aan den Rijn zend ik u de voordracht van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 21 december 2023 met bijbehorend verzoekbesluit tot onteigening van de raad van 14 december 2023 en het onteigeningsplan 'Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 2'. Het dossier wordt vandaag digitaal verzonden, onderaan deze mail treft u de Wettransfer link aan, morgen wordt het dossier per koerier gebracht. Het (hard copy) exemplaar dat bij de gemeente ter visie wordt gelegd, is reeds in handen van de gemeente.

Wij verzoeken u dit dossier in behandeling te nemen. Voor vragen of nadere informatie kunt u opnemen met de heer mr. O.J.C. van den Broek op telefoonnummer 06-39139361 of per e-mail ovandenbroek@vdbgrondzaken.nl of met de op de checklist vermelde contactpersoon van de gemeente.

Ik ga ervan uit u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Voor eventuele vragen of overleg kunt u uiteraard contact met bovengenoemde personen opnemen.

<https://we.tl/t-xyMwPD8QI5>

Met vriendelijke groet,

Femke van den Heuvel



B: Stadhuisplein 1
P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn
T: - | M: +31 (0)6 55 78 28 42
F: 0172 - 465564
E: fvandenheuvel@alphenaandenrijn.nl
I: <https://www.alphenaandenrijn.nl>



Vijfhuizenberg 80D
4708 AM Roosendaal
info@vdbgrondzaken.nl
www.vdbgrondzaken.nl

NOTITIE

Aan : **Rijkswaterstaat Corporate Dienst**
- de heer mr. W.B. de Kleuver

Van : **VDB Grondzaken namens de gemeente Alphen aan den Rijn**
- de heer mr. O.J.C. van den Broek

Datum : 15 maart 2024

Kenmerk : 30405374|N01|obr

Betreft : Gerechtelijke onteigeningsprocedure Havenfront fase 2/reactie uitkomst quickscan

1. A-5 Zakelijke beschrijving

In de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan 'Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 2' is ten aanzien van het uitvoeren van het werk een correcte planning opgenomen. Deze planning loopt circa vijf tot zes kwartalen achter op de planning behorende bij het onteigeningsplan 'Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 1'. Met de uitvoering van het werk wordt op de ter onteigening aangewezen gronden behorende bij het laatstgenoemde onteigeningsplan dus eerder aangevangen. Een en ander is mogelijk, omdat deze onroerende zaken naast elkaar zijn gelegen en van binnen naar buiten wordt gewerkt. In de zakelijke beschrijving is op pagina 6 het bovenstaande en het woord 'gronden' toegevoegd.

2. C-1 Adreslijst

De besloten vennootschap KingField Development B.V. is enig aandeelhouder en bestuurder van de eigenaar van het perceel, te weten de besloten vennootschap Rijnhaven Ontwikkeling B.V. Tijdens de bespreking d.d. 22 augustus 2022 is namens de eigenaar melding gemaakt van de besloten vennootschap KingField Development B.V. als belanghebbende tot het perceel. De gemeente heeft deze partij dan ook aangemerkt als belanghebbende en een afschrift van de schadeloosstellingsaanbiedingen toegezonden.

3. C-2 Logboeken en bewijsstukken

1. Rijnhaven Ontwikkeling B.V.

- In de periode tussen 10-2018 tot en met 10-2020 is inderdaad niets noemenswaardigs meer gebeurd. De eigenaar heeft bij e-mail van 30-10-2018 aangegeven dat de businesscase van de beoogde herontwikkeling voor hem niet

uitkomt. Daarom is eigenaar naar diens mening gezien tijd en investering niet de juiste partij om samen (financieel) mee op te trekken. De gemeente zou bij deze herontwikkeling met een andere financieel zeer liquide projectontwikkelaar moeten optrekken. Een voorbeeld van een dergelijke projectontwikkelaar wordt in de e-mail benoemd.

- Op het eerste schadeloosstellingsaanbod van de gemeente d.d. 13 juli 2021 is – ondanks herhaaldelijk verzoek van de gemeente - pas na lange tijd een schriftelijke reactie van de eigenaar gekomen. De gemeente heeft – na het uitblijven van een reactie - telefonisch aangegeven graag een bespreking te plannen over de uitgangspunten voor de verkoop van het perceel. Telefonisch is door eigenaar aangegeven dat het aanbod ontoereikend en een bespreking weinig zinvol is. Een en ander is uiteindelijk schriftelijk verwoord in de e-mail d.d. 2 maart 2022.
- Na de bespreking van 4 november 2022 (waarbij ook de wethouder aanwezig was) is om uit de ontstane impasse te komen afgesproken dat eigenaar op korte termijn een afspraak maakt met de projectontwikkelaars waarmee de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten, om te bezien of minnelijk tot overeenstemming kan worden gekomen. Het heeft enige tijd geduurd om dit overleg te organiseren. De gemeente heeft uiteindelijk vernomen dat de gesprekken hebben plaatsgevonden en dit helaas niet tot een vergelijk heeft geleid.
- De reactie op het zelfrealisatieplan d.d. 13 december 2023 is per brief van 14 december 2023 en voorafgaand aan het verzoekbesluit aan eigenaar per aangetekende brief en per e-mail toegezonden. Zie hiervoor bewijsstuk c.q. bijlage 12 behorende bij het logboek.
- Naar aanleiding van het overleg d.d. 22 augustus 2022 heeft eigenaar per e-mail aangegeven wat diens opties ten behoeve van de herontwikkeling van het perceel zijn. Een daarvan betrof het door de eigenaar maken van een plan in overleg met de gemeente voor de ontwikkeling van woningen op het perceel conform de voorwaarden (7.344 m² exclusief gebouwd parkeren). Wellicht doelde eigenaar hier niet op de vierkante meters grond, maar vierkante meters bruto vloeroppervlak (bvo).

2. Vastgoed B.V.

- De gemeente heeft tot op heden geen reactie op haar brief d.d. 22 november 2023 ontvangen van de besloten vennootschap Vastgoed B.V. Er wordt getracht om een schriftelijke reactie van deze partij te ontvangen.