

ONTWERP KONINKLIJK BESLUIT

Besluit van

tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Alphen aan den Rijn krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 2).

Ingevolge de artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet kan worden onteigend voor de uitvoering van een bestemmingsplan

Het verzoek tot aanwijzing ter onteigening

De gemeenteraad van Alphen aan den Rijn (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 14 december 2023, 3227962 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Rijnhaven-Oost, deelgebied Havenfront, fase 2. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021".

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn hebben bij brief van 21 december 2023, kenmerk 3227962 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn hebben bij e-mail van 15 maart 2024 de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021", verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 17 februari 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn en is met ingang van 6 december 2023 onherroepelijk. Dit bestemmingsplan geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Aan de onroerende zaken is de bestemming Functie Wonen toegekend.

Overgangsrecht

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee is de onteigeningswet grotendeels komen te vervallen. Op grond van artikel 4.4 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijft echter het oude recht (de onteigeningswet) van toepassing op dit onteigeningsverzoek, aangezien dit verzoek vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet bij Ons is ingediend.

Toepassing uniforme openbare voorbereidingsprocedure

Overeenkomstig artikel 78, tweede lid, van de onteigeningswet en artikel 3:11, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) hebben het ontwerp koninklijk besluit en de in artikel 79 van de onteigeningswet bedoelde stukken vanaf 1 mei 2024 tot en met 11 juni 2024 in de gemeente Alphen aan den Rijn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Alphen aan de Rijn van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 30 april 2024 openbaar kennis gegeven in het Gemeenteblad.

Verder heeft Onze minister het ontwerp koninklijk besluit overeenkomstig artikel 3:13 van de Awb, voorafgaand aan de terinzagelegging toegezonden aan belanghebbenden, waaronder de verzoeker. Daarbij zijn de belanghebbenden gewezen op de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen en op de mogelijkheid over de zienswijzen te worden gehoord.

Overwegingen

Noodzaak en urgentie

De gemeente Alphen aan den Rijn kampt met een groot woningtekort. Uit de provinciale woningbehoefteraming 2021 blijkt dat er in de periode 2021 tot en met 2030 in de regio Holland Rijnland behoefte is aan 27.450 nieuwe woningen. In de gemeentelijke Woonvisie 2021-2025 zijn de concrete opgaven tot en met 2025 vastgelegd met een doorkijk naar 2030. Aan deze opgaven is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. Voor de gewenste, toekomstbestendige woonkwaliteit is de Alphense Woonagenda 'Alphen ademt woonkwaliteit' vastgesteld. Rijnhaven is in deze woonagenda aangemerkt als een gemengd stedelijk woonmilieu met energiezuinige en levensloopbestendige woningen. Rijnhaven-Oost is nu nog een bedrijventerrein van ongeveer 15 hectare. Verzoeker wil dit terrein transformeren naar een gemengd gebied, bestemd voor wonen en werken. Daarmee kan de gemeente enerzijds voldoen aan de woningbouwbehoefte en anderzijds het gebied en daarmee de stad een kwaliteitsimpuls geven.

Voor het plangebied Rijnhaven-Oost gaat het om maximaal 2.000 te bouwen woningen, waarvan er minimaal 696 worden gerealiseerd in het deelgebied Havenfront. Voor de ontwikkeling van het deelgebied Havenfront is op 11 mei 2022 in opdracht van de gemeente het Stedenbouwkundig Plan Havenfront vastgesteld. Het gebied Havenfront is verdeeld in een aantal sub-deelgebieden waaronder het sub-deelgebied 'Mijlpaal 30 fase 1'. De minimaal 253 woningen in dat sub-deelgebied waarin ook de te onteigenen gronden liggen, zullen het eerst worden gerealiseerd. Dit sub-deelgebied is ook weer verdeeld in meerdere fasen van realisatie. Dit plan heeft betrekking op fase 2. Met de bouw van deze nieuwe woningen wordt bijgedragen aan de geprognosticeerde vraag naar nieuwe woningen voor de komende tien jaar.

De te onteigenen gronden worden nu als bedrijventerrein gebruikt. Er bevinden zich een autovoertuigenhandel en een kringloopwinkel met opslagruimte. Op de te onteigenen gronden zijn 139,3 woningen voorzien, waarvan 107 appartementen en 32,3 grondgebonden woningen. Het aantal woningen is geen geheel getal doordat delen van te realiseren woningen wel en andere delen niet in de te onteigenen gronden liggen.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan, het Stedenbouwkundig Plan Havenfront, het Schetsontwerp Openbare ruimte Havenfront en het Referentiedocument Havenfront.

Verzoeker heeft inzake de economische uitvoerbaarheid een grondexploitatie vastgesteld en een facilitaire exploitatie. Ook is een subsidie in het kader van de Woningbouwimpuls

(een financiële bijdrage voor sneller bouwen van betaalbare woningen) verkregen en levert de provincie een financiële bijdrage. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Alphen aan den Rijn de eigendom, vrij van lasten en rechten, te verkrijgen van de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken.

De verzoeker heeft met de eigenaren overleg gevoerd om deze onroerende zaken minnelijk in eigendom te verkrijgen. Dit overleg heeft vooralsnog niet tot (volledige) overeenstemming geleid. Omdat het ten tijde van het verzoek naar het oordeel van de verzoeker niet aannemelijk was dat het overleg op afzienbare termijn tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden, heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat in het tweede kwartaal van 2026 wordt begonnen met de realisatie, dat wil zeggen de aanbesteding van de werken. Daarna zullen in het vierde kwartaal van 2026 de voorbereidende werkzaamheden starten. In het tweede kwartaal van 2027 wil verzoeker de bestaande opstallen gaan slopen. De bouw van de nieuwe woningen start in het vierde kwartaal van 2027. De eerste woningen worden in het vierde kwartaal van 2028 opgeleverd. De overige woningen zijn gereed in het vierde kwartaal van 2029 en 2030. Daarmee is aannemelijk dat zal worden voldaan aan de door Ons voor de aanvang van de werken en werkzaamheden gehanteerde termijn van ten hoogste vijf jaar na de datum van dit aanwijzingsbesluit.

Zienswijzen

Pm zienswijzen opnemen

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze minister reclamanten in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 19 juni 2024 te Alphen aan den Rijn te houden hoorzitting.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van het bestemmingsplan niet kunnen worden gemist.

Ons is niet gebleken van feiten en omstandigheden die overigens de toewijzing van het verzoek in de weg staan. Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling worden geacht dat de gemeente Alphen aan den Rijn de vrije eigendom van de door Ons ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken verkrijgt.

Wij zullen, gelet op het hierboven gestelde, het verzoek van de gemeente Alphen aan den Rijn tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn van 14 december 2023, 3227962;
gelezen de voordracht van de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn van 21 december 2023, kenmerk 3227962;
gelezen de e-mail van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn van 15 maart 2024;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;
gezien het nader rapport van Onze minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan "Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021" van de gemeente Alphen aan den Rijn ten name van de gemeente Alphen aan den Rijn ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Alphen aan den Rijn en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage heeft gelegen en die zijn vermeld op de bij dit besluit behorende lijst.

Onze minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is belast met de uitvoering van dit besluit dat in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

PM: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES,