



Besluit van 15 maart 2010 no. 10.000652 tot gedeeltelijke goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 25 juni 2009, nr. 2009-1382, tot onteigening krachtens artikel 77 van Titel IV van de onteigeningswet

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 januari 2010, nr. BJZ 2009068002, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Gelezen de brieven van het college van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 14 juli 2009 en van 17 december 2009.

Gelet op Titel IV van de onteigeningswet, Titel V van de Gemeentewet en Titel 10.2 van de Algemene wet bestuursrecht.

De Raad van State gehoord (advies van 17 februari 2010, no. W08.10.0003 /IV).

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 9 maart 2010, nr. BJZ 2010006025, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Beschikken bij dit besluit over de goedkeuring van het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 25 juni 2009, nr. 2009-1382, tot onteigening ingevolge artikel 77, eerste lid, aanhef en onder 1°, van de onteigeningswet, ten name van die gemeente, van de bij dat besluit aangewezen percelen en appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie H, nos. 3180, alsmede 4907A1, 4907A2, 4907A3, 4907A4, 4907A5, 4907A6, 4907A7(grondplannummer 1) en sectie H, no. 4653, alsmede 4664A1, 4664A2 en 4664A3 (grondplannummer 2).

Overwegingen

Het raadsbesluit tot onteigening

Op grond van artikel 77 van de onteigeningswet kan onteigening plaatsvinden onder meer ten behoeve van de uitvoering van een bestemmingsplan. De ter onteigening aangewezen onroerende zaken zijn begrepen in het door de raad van de gemeente Rotterdam op 20 september 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Bospolder-Tussendijken', verder te noemen: het bestemmingsplan. Tegen het besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland van 20 mei 2008 tot goedkeuring van het bestemmingsplan, is beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 25 februari 2009 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Noodzaak en urgentie

Zoals uit het bestemmingsplan blijkt, rust op de in de onteigening begrepen onroerende zaken de bestemming 'Gemengde bebouwing III'.

Binnen deze bestemming zijn onder meer woningen, kantoren en bedrijven met daarbij behorende stallingsruimten toegestaan. Garagebedrijven zijn daarbij niet toegestaan.

De in de onteigening begrepen percelen maken deel uit van een aaneengesloten blok woningen en bedrijfspanden, bekend als de locatie Van Dorp (Mathenesserdijk 369 tot en met 407 en Van Duylstraat 6 en 8). Dit blok zal in het kader van de herstructureringsplannen in de wijk Bospolder-Tussendijken om bouwtechnische (funderingsgebreken) en stedenbouwkundige redenen worden gesloopt en worden vervangen door nieuwbouw. Door de nieuwbouw wordt het gebruik van de gronden in overeenstemming gebracht met de voorschriften van het bestemmingsplan. Voor de herontwikkeling van de locatie Van Dorp heeft de gemeente Rotterdam met de deelgemeente Delfshaven en met de Stichting Com.wonen al in september 2004 een overeenkomst gesloten die er toe strekt op de locatie Van Dorp een nieuwbouwplan te realiseren voor woningen met daaronder een halfverdiepte parkeergarage. In de door de gemeente Rotterdam voorgestane wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door het bestemmingsplan met de daarbij behorende voorschriften, kaarten en toelichting.



Uit het raadsbesluit blijkt dat de in de onteigening begrepen onroerende zaken bezwaarlijk kunnen worden gemist bij de uitvoering van het bestemmingsplan. De gemeente wenst de uitvoering van het (bouw)plan zo spoedig mogelijk ter hand te doen nemen.

Bedenkingen

Het raadsbesluit van 25 juni 2009, nr. 2009-1382, tot onteigening heeft overeenkomstig artikel 84, eerste lid, van de onteigeningswet met ingang van 2 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen binnen de gemeente Rotterdam. De algemene kennisgeving van het raadsbesluit tot onteigening heeft op 1 juli 2009 plaatsgevonden. Belanghebbenden zijn over de terinzagelegging van het raadsbesluit ingelicht bij brief van 2 juli 2009. Tegen het raadsbesluit tot onteigening zijn bij Ons op 5 augustus 2009 tijdig schriftelijk bedenkingen naar voren gebracht door Y.A. de Boer namens J.L. Dommanschet en M.P. Lubking te Rotterdam, zakelijk gerechtigden op de onroerende zaken onder grondplannummer 1 (verder te noemen: de reclamanten). Op 3 december 2009 hebben de reclamanten hun bedenkingen schriftelijk nader gemotiveerd.

Overeenkomstig artikel 86, tweede lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer de reclamanten in de gelegenheid gesteld zich te doen horen. De reclamanten hebben laten weten van deze gelegenheid geen gebruik te zullen maken.

Overwegingen naar aanleiding van de bedenkingen

De reclamanten wijzen in hun bedenkingen op hun op 13 februari 2009 bij de gemeenteraad naar voren gebrachte zienswijzen en op hun pleitnota ter gelegenheid van de behandeling van hun zienswijze in de raadscommissie voor fysieke infrastructuur op 10 juni 2009, welke documenten zij als herhaald en ingelast wensen te zien. Zij handhaven onverkort hun bezwaren tegen de onteigening. De gemeente heeft naar hun oordeel uiterst onzorgvuldig gehandeld en onderhandeld, waardoor de noodzaak van de onteigening niet vaststaat. Kern van hun bezwaren is dat de gemeente het hen onmogelijk maakt het autoherstelbedrijf voort te zetten op een locatie die recht doet aan het karakter van het bedrijf, waarvan de klantenkring met name uit de wijk Bospolder-Tussendijken afkomstig is. Een passend aanbod is evenwel achterwege gebleven. Reclamanten wijzen er op, dat de Kroon in meerdere vergelijkbare gevallen dit wel heeft bepaald. Reclamanten menen dat de gemeente geen enkele serieuze poging heeft ondernomen om te komen tot een minnelijke verwerving. In hun aanvullende bedenkingen van 3 december 2009 verwijzen de reclamanten naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2005, waarbij in het kader van de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Katendrecht-Pols' van de gemeente Rotterdam een geschil over het wegbestemmen van een benzinstation in het voordeel van de belanghebbende werd beslecht omdat de gemeente de zeer beperkte mogelijkheden voor de verplaatsing van het benzinstation had miskend.

Naar aanleiding van de bedenkingen van de reclamanten overwegen Wij in de eerste plaats als volgt. In het bestemmingsplan is het garagebedrijf van reclamanten wegbestemd. Daartegen hebben reclamanten zich in de bestemmingsplanprocedure verzet. Hun bezwaren zijn door de Afdeling bestuursrechtspraak op 25 februari 2009 (no. 200804935/1) evenwel ongegrond verklaard. Daarbij overweegt de Afdeling dat de door reclamanten gedane verwijzing naar de uitspraak van 16 maart 2005 inzake 'Katendrecht-Pols' niet opgaat omdat het aldaar ontbreken van een passend alternatief voor het benzinstation zijn oorzaak vond in het stringente gemeentelijke beleid met betrekking tot de locaties voor benzinstations. In het geval van het onderhavige bestemmingsplan, zo vervolgt de Afdeling onder rechtsoverweging 2.12.1., zijn er binnen het gemeentelijk beleid wel alternatieven aanwezig, maar hebben partijen daarover geen minnelijke overeenstemming kunnen bereiken. In rechtsoverwegingen 2.11.1 en 2.11.2 legt de Afdeling een positief verband met de inmiddels gestarte onteigeningsprocedure waar het gaat om de beoordeling van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de tijd.

Aldus staat voor Ons vast, dat voor de onteigening een deugdelijke en onherroepelijke planologische grondslag aanwezig is.

In de tweede plaats overwegen Wij, voor zover de reclamanten bezwaren naar voren brengen over het minnelijk overleg, in het algemeen dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt, dat de onteigenende partij hetgeen onteigend moet worden éérst bij minnelijke overeenkomst in eigendom tracht te verkrijgen. Dit artikel heeft betrekking op de gerechtelijke fase van de onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve fase van de onteigeningsprocedure is echter één van de criteria waaraan door Ons kan worden getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening als uiterste middel is bedoeld, zijn Wij van oordeel dat pas van dit middel mag worden gebruikgemaakt, als vóór het begin van de onteigeningsprocedure langs minnelijke weg niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming is te komen. Aan deze



voorwaarde is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen ingevolge Titel IV van de onteigeningwet in beginsel voldaan, indien vóór de terinzagelegging van het ontwerp-onteiningsbesluit is begonnen met de onderhandelingen over de minnelijke verwerving en op het moment van het nemen van het raadsbesluit tot onteigening voldoende aannemelijk is dat die onderhandelingen voorlopig niet tot de eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet sprake zijn van een serieus minnelijk overleg. Doet zich deze situatie voor, dan kan een gemeente tot onteigening besluiten om daarmee een tijdige uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

In het bijzonder overwegen Wij dat Ons niet is gebleken dat de gemeente onvoldoende zou hebben getracht tot minnelijke overeenstemming te komen met de reclamanten. Uit de Ons overgelegde stukken blijkt dat er vanaf maart 2005 wordt gesproken tussen de reclamanten en de gemeente. Daarbij zijn binnen de mogelijkheden van het gemeentelijk beleid om garagebedrijven bij voorkeur niet binnen woonwijken toe te laten, enkele alternatieve locaties besproken. Terzake is laatst op 6 november 2009 door de gemeente nog een locatie aangeboden. Deze locaties voldeden evenwel niet aan de eisen van reclamanten die zien op het levensvatbaar kunnen voortzetten van hun autoherstelbedrijf. Mondeling en schriftelijk zijn de reclamanten concrete biedingen gedaan (mei 2006, oktober 2006 en februari 2008). Nu het ten tijde van het raadsbesluit niet aannemelijk was dat het minnelijk overleg op afzienbare termijn tot resultaat zou leiden, heeft de raad naar Ons oordeel in redelijkheid tot onteigening kunnen besluiten teneinde de uitvoering van het bestemmingsplan zeker te stellen.

Wellicht dat het minnelijk overleg, dan wel het overleg dat vooraf dient te gaan aan de dagvaarding, alsnog tot een voor beide partijen bevredigende oplossing kan leiden. Alles overziende is er voor Ons derhalve geen aanleiding om aan het raadsbesluit tot onteigening geheel of gedeeltelijk de goedkeuring te onthouden.

Overige overwegingen

Op 17 december 2009 geven burgemeester en wethouders van Rotterdam Ons schriftelijk te kennen wegens tussentijdse minnelijke verwerving niet langer prijs te stellen op voortzetting van de goedkeuringprocedure met betrekking tot de onroerende zaken onder grondplannummer 2. Om die reden zullen Wij aan het raadsbesluit tot onteigening in zoverre de goedkeuring onthouden.

Het moet in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Rotterdam worden geacht, dat de gemeente de eigendom verkrijgt van de overige in het raadsbesluit begrepen onroerende zaken. Er bestaan ook voor het overige geen redenen om aan het raadsbesluit de goedkeuring te onthouden.

Beslissing

Wij hebben goedgevonden en verstaan:

Het besluit van de raad van de gemeente Rotterdam van 25 juni 2009, nr. 2009-1382, goed te keuren, behalve voor zover dit ziet op de onteigening van de onroerende zaken, kadastraal bekend gemeente Delfshaven, sectie H, no. 4653, alsmede 4664A1, 4664A2 en 4664A3.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat door toezending daarvan aan de gemeente zal worden bekendgemaakt. Dit besluit zal tevens met het raadsbesluit in de Staatscourant worden geplaatst (www.officielebekendmakingen.nl).

's-Gravenhage, 15 maart 2010

Beatrix

*De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.C. Huizinga-Heringa.*

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
G. ter Horst.*



RAADSBESLUIT

De Raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 mei 2009 (raadsvoorstel nr. VW/189.633/2009);

dat van de terinzagelegging op de voorgeschreven wijze kennis is gegeven;

dat naar aanleiding van de terinzagelegging een zienswijze omtrent het onteigeningsplan is ontvangen van Onteigeningsadviesbureau De Boer B.V., namens de heer J.L. Dommanschet en mevrouw M.P. Lubking, eigenaren van het perceel Mathenesserdijk 383, kadastraal bekend als gemeente Delfshaven, sectie H, nr. 3180;

dat hij van oordeel is, met overname van de argumentatie van burgemeester en wethouders, dat belanghebbenden in hun zienswijze kunnen worden ontvangen;

dat hij de motivering van burgemeester en wethouders inzake het ongegrond zijn van de ingediende zienswijze voor zover hierin bezwaren zijn aangevoerd tot de zijne maakt;

Gelet op art. 77, lid 1, sub 1, van de Onteigeningswet en het Delegatiebesluit Rotterdam 2008;

Besluit:

te besluiten:

1. belanghebbenden, hierboven genoemd onder A, in hun zienswijze te ontvangen;
2. de zienswijze van belanghebbenden, hierboven genoemd onder A, voor zover hierin bezwaren worden aangevoerd ongegrond te verklaren;
3. tot onteigening, krachtens artikel 77, lid 1, sub 1, van de Onteigeningswet, ten name van de gemeente Rotterdam, ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Bospolder-Tussendijken, van de onroerende zaken c.a. aangegeven in de in portefeuille bijgevoegde stukken;
4. het hierbij behorende ontwerp besluit uiterlijk 11 juni 2009 vast te stellen, bij gebreke waarvan het juist bedoelde besluit tot onteigening vervalt.
5. het vastgestelde raadsbesluit tot onteigening ingevolge artikel 84 van de Onteigeningswet gedurende zes weken voor een ieder ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 juni 2009

De griffier,
J.G.A. Paans.

De voorzitter,
A. Aboutaleb.



Onteig. nr. 657 behorend bij Raadsbesluit van 25 juni 2009

nr. v/h grondplan	Te onteigenen grootte ha a ca	Van het perceel, kadastraal bekend		Sectie en nummer	Ten name van
		Als	Ter grootte van		
Gemeente Delfshaven					
		wonen (apparte- ment)		4907A5	½ Dommanschet, Johannes Louis g.m Monique Patricia Lubking ½ Lubking, Monique Patricia g.m Johannes Louis Dommanschet Rotterdam
		wonen (apparte- ment)		4907A6	½ Dommanschet, Johannes Louis g.m Monique Patricia Lubking ½ Lubking, Monique Patricia g.m Johannes Louis Dommanschet Rotterdam
		wonen (apparte- ment)		4907A7	½ Dommanschet, Johannes Louis g.m Monique Patricia Lubking ½ Lubking, Monique Patricia g.m Johannes Louis Dommanschet Rotterdam
2	geheel		1 28	H 4653	Vereniging van eigenaars Mathenesserdijk 399-links te Rotterdam Rotterdam
		Bedrijvigheid (industrie)		4664A1	Gemeente Rotterdam
		wonen (apparte- ment)		4664A2	Gemeente Rotterdam
		wonen (apparte- ment)		4664A3	Otmani, Samir Burgerlijke staat onbekend Rotterdam



Onteig. nr. 657

nr. v/h grondplan	Te onteigenen grootte ha a ca	Van het perceel, kadastraal bekend		Sectie en nummer	Ten name van
		Als	Ter grootte van		
Gemeente Delfshaven					
1	geheel	wonen	2 48	H 3180	Vereniging van eigenaars Mathenesserdijk 383 ABC te Rotterdam
		Bedrijvigheid (industrie)		4907A1	½ Dommanschet, Johannes Louis g.m Monique Patricia Lubking ½ Lubking, Monique Patricia g.m Johannes Louis Dommanschet Rotterdam
		Wonen (apparte- ment)		4907A2	½ Dommanschet, Johannes Louis g.m Monique Patricia Lubking ½ Lubking, Monique Patricia g.m Johannes Louis Dommanschet Rotterdam
		Wonen (apparte- ment)		4907A3	½ Dommanschet, Johannes Louis g.m Monique Patricia Lubking ½ Lubking, Monique Patricia g.m Johannes Louis Dommanschet Rotterdam
		Wonen (apparte- ment)		4907A4	½ Dommanschet, Johannes Louis g.m Monique Patricia Lubking ½ Lubking, Monique Patricia g.m Johannes Louis Dommanschet Rotterdam