



Besluit van 22 maart 2024, nr. 2024000736 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Rotterdam krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Urkersingel).

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

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 Rotterdam (hierna: verzoeker) heeft Ons bij besluit van 11 mei 2023, nr. 23bb002818 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Urkersingel. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Urkersingel.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben bij brief van 5 juli 2023, kenmerk 23/0012183 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij brief van 13 augustus 2023, nr. 23/001505 hebben burgemeester en wethouders van Rotterdam de onteigeningsstukken aangevuld en Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaak met grondplannummer 22. Omdat de noodzaak van onteigening voor dit grondplannummer hiermee is komen te vervallen, zullen Wij dit niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Bij brief 26 februari 2024, kenmerk 24/0009000 hebben burgemeester en wethouders van Rotterdam de onteigeningsstukken aangevuld en Ons te kennen gegeven wegens minnelijke eigendomsverkrijging niet langer prijs te stellen op voortzetting van de onteigeningsprocedure voor de onroerende zaken met grondplannummers 16, 19 en 29. Omdat de noodzaak van onteigening voor deze grondplannummers hiermee is komen te vervallen, zullen Wij deze niet ter onteigening aanwijzen. In de bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken is hiermee rekening gehouden.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Urkersingel (hierna: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan is op 16 september 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en vanaf 25 januari 2023 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Wonen, Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied en de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 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 20 september 2023 tot en met 31 oktober 2023 in de gemeente Rotterdam en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegen.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Rotterdam van het ontwerp koninklijk besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 19 september 2023 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

In september 2011 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties samen met de gemeente Rotterdam en andere partners het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (hierna: NPRZ) ondertekend. In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. Het NPRZ is uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's.

De aanleiding voor het project Urkersingel is gelegen in het NPRZ-gebied waarin de ambitie en urgentie is opgenomen om voor 2030 de sociaaleconomische problemen die de wijk Carnisse kent op te lossen. Om deze wijk structureel te verbeteren gaat het programma uit van het meer divers maken van het woningaanbod, de bevolkingssamenstelling, de voorzieningen en het inkomensniveau in deze wijk. Door middel van het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu blijven mensen die het sociaal en economisch beter hebben behouden voor Rotterdam-Zuid.

In 2013 is het Handelingsperspectief wijk Carnisse opgesteld en in 2014 het ambitiedocument Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid. Daarin is beschreven op welke wijze deze wijk aantrekkelijker te maken is voor de beoogde doelgroep. Door aan de woningvoorraad meer diversiteit toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van de woonomgeving.

De Urkersingel bevindt zich aan de oostzijde in de wijk Carnisse, direct ten westen van het Hart van Zuid (Zuidplein). Het plangebied omvat naast het gehele blok tussen de Urkersingel, Bevelandsestraat, Walchersestraat en Carnissesingel, tevens een deel van het direct ten oosten daarvan gelegen bouwblok. Daarnaast behoort ook het blok aan de westzijde van de Urkersingel tot de ontwikkeling. De huidige bebouwing betreft 164 kleine en verouderde portiekwoningen zonder lift en twee bedrijfspanden.

Voor het project wordt de huidige bebouwing gesloopt en vervangen door 123 grotere nieuwbouwwoningen, bestaande uit 47 grondgebonden eengezinswoningen en 76 appartementen. Het bestemmingsplan maakt dit planologisch mogelijk. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Nota van Uitgangspunten Project Urkersingel. Deze Nota geeft de wijze van planuitvoering weer die de gemeente beoogt. Door verschillende woningtypes toe te voegen aan de woningvoorraad ontstaat er meer woningdifferentiatie in de wijk Carnisse.

Op 4 juli 2017 is er een samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) getekend tussen de gemeente Rotterdam en de stichting Woonbron voor de realisatie van het project Urkersingel. In de SOK zijn afspraken gemaakt over de voorziene ontwikkeling. De SOK is aangepast met een addendum in 2018 en 2021.

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, de Nota van Uitgangspunten als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van het bestemmingsplan tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Rotterdam 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 Rotterdam 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 de wettelijk verplichte aanbestedingsprocedure ten behoeve van het project in oktober 2023 zal starten. Nadat de woningen leeg zijn, wordt in 2024 gestart met de asbestonderzoeken in de woningen. Vervolgens worden de bodemonderzoeken en de overige voorbereidingen voor de sloop uitgevoerd door de gemeente. Hierna wordt de

sloop aanbesteed en gegund. De aannemer aan wie het project is gegund, bereidt de sloop voor, voert de sloop uit en maakt de grond bouwrijp. De woningen zullen in 2025 worden gesloopt. De start van de bouw staat gepland voor 2026. De oplevering van het project is gepland voor Q1 2028. 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

Binnen de termijn dat het ontwerp koninklijk besluit ter inzage heeft gelegen is daarover een zienswijze naar voren gebracht door Exploitatiemaatschappij Krewerd B.V., eigenaar van de onroerende zaken met grondplannummer 8, verder te noemen: reclamante.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamante in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 15 november 2023 te Rotterdam gehouden hoorzitting. Reclamante heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijzen

Wij hebben hetgeen reclamante in haar zienswijze naar voren brengt samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze weergegeven.

De zienswijze van reclamante

1.1

Reclamante stelt dat het maar zeer de vraag is of de gemeente bevoegd is om te onteigenen ten behoeve van een woningbouwcorporatie. Reclamante verricht dezelfde activiteiten als deze corporatie namelijk het ontwikkelen, beheren en exploiteren van woningvastgoed. In deze onteigening blijft de huidige bestemming wonen gehandhaafd, wat ten koste gaat van haar bedrijf. Bovendien worden grondgebonden, niet sociale huurwoningen gerealiseerd, terwijl dit voorbehouden is aan de vrije markt en niet aan een corporatie. Reclamante vindt dat sprake is van broodroof.

Ad 1.1.

In artikel 1 van de onteigeningswet is vastgelegd dat eigendom niet ontnomen kan worden, behalve in het algemeen belang. De gemeente heeft bij het verzoek tot onteigening aangegeven dat de gronden van reclamante noodzakelijk zijn in verband met het algemeen belang dat is gemoeid met de uitvoering van het bestemmingsplan Urkersingel. De gemeente wil om deze wijk structureel te verbeteren nieuwe woningen realiseren (zie hierboven onder *Noodzaak en urgentie*). De beoogde vorm van uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan kan zonder sloop van de bestaande bebouwing niet worden gerealiseerd. De bestemmingen in het bestemmingsplan dienen primair het algemeen belang dat is gelegen in het ontwikkelen van het gebied. De noodzaak van uitvoering van het bestemmingsplan is in de planologische procedure al bepaald en vastgesteld. Dat plan is inmiddels onherroepelijk, waarmee het algemeen belang van de onteigening ter uitvoering ervan een gegeven is. Gelet hierop maakt de gemeente op juiste wijze gebruik van de bevoegdheden die hij op grond van de onteigeningswet bezit. Ons is niet gebleken dat de gemeente deze bevoegdheden voor een ander doel gebruikt dan die waarvoor ze zijn gegeven.

Op de hoorzitting heeft de gemeente uitgelegd dat met woningcorporatie Woonbron een SOK is afgesloten waarin financiële afspraken zijn gemaakt over het totale project. Beiden hebben geld in het project gestopt, dat overigens financieel onrendabel is. Het is niet Woonbron dat de ontwikkeling van het project op zich gaat nemen. Op korte termijn wordt een aanbestedingstraject opgestart, zodat er straks een ontwikkelaar is die het totale gebied gaat ontwikkelen. Het staat reclamante vrij mee te doen met de aanbesteding en selectie. Woonbron zal overigens na realisering conform de SOK 44 huurwoningen afnemen.

Reclamante geeft aan dat zij dezelfde activiteiten verricht als Woonbron en dat het project ook grondgebonden, niet sociale huurwoningen bevat die zijn voorbehouden aan de vrije markt en niet aan Woonbron. Er zou dan ook sprake zijn van broodroof. Wat hier ook van zij, dit doet er niet aan af dat met het project het algemeen belang is gediend. Zoals hierboven aangegeven, staat het reclamante vrij om aan het aanbestedingstraject om het project te kunnen gaan ontwikkelen mee te doen.

1.2

Op grond van het gelijkheidsbeginsel uit het EVRM en het Didam-arrest beroept reclamante zich op zelfrealisatie. Hij is bereid en in staat woningen te bouwen tegen dezelfde prijs, voorwaarden en

subsidiebijdragen als de woningcorporatie. De gemeente vindt zelfrealisatie niet in het algemeen belang en onmogelijk door de afspraken met de woningcorporatie. De gemeente wil de woningen van reclamant onteigenen ten behoeve van een woningcorporatie met uitsluiting van marktpartijen, terwijl de bestemming (de bestemming is wonen) ongewijzigd blijft. Dit is in strijd met de onteigeningswet en het Didam-arrest.

Ad 1.2

Allereerst merken Wij op, dat in het algemeen verzoeker bij een voorgenomen onteigening moet aantonen dat het doel waarvoor onteigend wordt niet op een andere manier te bereiken is. Van belang hierbij is dat wanneer een grondeigenaar aangeeft bereid en in staat te zijn om de aan zijn gronden gegeven bestemmingen zelf te realiseren, onteigening in beginsel niet noodzakelijk is. Wij stellen daaraan de eisen dat de grondeigenaar op zijn minst aannemelijk moet maken dat hij over voldoende kennis, kapitaal en expertise beschikken om het plan te kunnen uitvoeren en daarop gerichte plannen moet kunnen overleggen.

Hierop kan een uitzondering worden gemaakt, indien verzoeker een andere vorm van planuitvoering wenst dan de grondeigenaar. Onteigening is dan pas gerechtvaardigd, indien verzoeker aantoont dat in het publieke belang dringend behoefte bestaat aan de door haar gewenste vorm van planuitvoering. Welke vorm van planuitvoering in het publieke belang is, staat in eerste instantie ter beoordeling van de gemeenteraad. Of de grondeigenaar zelf tot planuitvoering in staat is, hangt af van de door verzoeker gekozen vorm van planuitvoering. In verband hiermee moet de grondeigenaar zich op de hoogte kunnen stellen van de gewenste vorm van planuitvoering. Over het algemeen kan deze worden gevonden in de toelichting op het bestemmingsplan, de bijbehorende regels of een beeldkwaliteitsplan of inrichtingsschets. Ook uit een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan de gewenste wijze van uitvoering worden opgemaakt.

Andere mogelijke uitzonderingen kunnen zijn dat de grondeigenaar niet over voldoende aaneengesloten grond beschikt om de bestemming zelf op doelmatige wijze te kunnen realiseren of als de te onteigenen grond geen afzonderlijk deel van het te realiseren complex kan vormen. Wanneer er sprake is van een bestemmingsplan dat integraal moet worden uitgevoerd kan de grondeigenaar eveneens geen beroep op zelfrealisatie doen, indien hij daarvoor onvoldoende grond bezit.

Bij een beoogde zelfrealisatie dient de grondeigenaar zijn plannen terzake tijdig en op een duidelijke manier aan de gemeente kenbaar dient te maken. Tijdig houdt in dat het zelfrealisatieverzoek voor de start van de onteigeningsprocedure, te weten het verzoekbesluit ex artikel 78, eerste lid van de onteigeningswet, is voorgelegd aan verzoeker, zodat de gemeenteraad dit verzoek kan meewegen in de afweging van de onteigeningsnoodzaak. Daar staat voor de gemeente de plicht tegenover om in ieder geval vóór de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tot onteigening voldoende duidelijkheid te verschaffen over de door de gemeente voorgestane wijze van planuitvoering.

Ten aanzien van het beroep op zelfrealisatie van reclamante overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken en hetgeen in de hoorzitting naar voren is gebracht, niet is gebleken dat reclamante een duidelijk en concreet plan heeft ingediend, waaruit blijkt dat zij de bestemmingen daadwerkelijk zelf kan realiseren.

Verzoeker heeft tijdens de hoorzitting verklaard dat de gewenste uitvoering en integrale ontwikkeling niet door reclamante gerealiseerd kan worden. Reclamante beschikt niet over alle benodigde gronden om een integrale ontwikkeling in de door de gemeente gewenste vorm van uitvoering te realiseren. Bovendien heeft reclamante tot op heden geen zelfrealisatieplan aangedragen dat overeenkomt met de door gemeente gewenste vorm van uitvoering, terwijl daar wel genoeg tijd en gelegenheid voor is geweest.

Uit het logboek en de daarbij behorende stukken blijkt verder dat reclamante in haar beroepschrift tegen het bestemmingsplan van 22 februari 2022, in een e-mail van 23 augustus 2022 en een brief van 14 april 2023 heeft aangegeven in staat en bereid te zijn het project zelf te realiseren. Reclamante heeft haar voornemen tot zelfrealisatie echter nooit geconcretiseerd door plannen aan verzoeker voor te leggen of door verzoeker daarover vragen te stellen. Evenmin heeft reclamante zelfrealisatie aan de orde gesteld in een recent overleg tussen partijen van 25 oktober 2023.

Reclamante heeft verklaard dat zij tot zelfrealisatie in staat is door aan te geven dat haar bedrijf al meer dan honderd jaar actief is in het woonvastgoed als professioneel belegger, ontwikkelaar en verhuurder. Reclamante heeft echter niet inzichtelijk gemaakt door wie, wanneer en op welke wijze haar voornemen tot zelfrealisatie tot uitvoering gebracht zal kunnen worden. Een beroep op zelfrealisatie kan naar Ons oordeel niet slechts bestaan uit het kenbaar maken van een mogelijk voornemen daartoe zonder concrete op uitvoering gerichte plannen.

Reclamante vindt dat zij onder dezelfde voorwaarden als woningcorporatie Woonbron het plan kan realiseren. Maar zij wordt van zelfrealisatie uitgesloten. Er is dus geen vrije mededinging. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het Didam-arrest.

Wij constateren in dit verband dat over het project met de woningcorporatie Woonbron een SOK is gesloten waarin financiële afspraken zijn vastgelegd (zie bij ad 1.1). Deze financiële afspraken zijn nodig omdat het project financieel niet rendabel is. Woonbron gaat het project Urkersingel niet zelf ontwikkelen of realiseren. Na de sloop van de huidige bebouwing zal verzoeker een aanbestedingsprocedure starten waarna het de bedoeling is dat de partij aan wie het project gegund wordt het totale project zal gaan ontwikkelen en realiseren. Reclamante kan ook aan dit traject meedoen. Reclamante wordt op deze manier dus niet uitgesloten van het project.

Wij stellen voorop dat Ons in deze administratieve fase van de onteigeningsprocedure niet ter beoordeling staat of verzoeker in strijd met de vrije mededinging in relatie tot het Didam-arrest handelt. Gezien de aanbestedingsprocedure die de gemeente gaat starten, zien wij echter niet in waarom er geen sprake zou zijn van vrije mededinging. In dit verband kunnen wij reclamante evenmin volgen in haar stelling dat er strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel.

Overigens wijzen Wij erop dat het feit dat na onteigening een private partij de bestemming zal realiseren niet betekent dat de onteigening het algemeen belang niet dient. De private partij aan wie het project wordt gegund realiseert het bestemmingsplan en waarmee het algemeen belang wordt gediend. Reclamante kan als gezegd met dit aanbestedingstraject meedoen en zo meedingen naar de ontwikkeling en realisatie van het project.

Gelet op het bovenstaande kan het beroep op zelfrealisatie naar Ons oordeel niet slagen.

1.3

Volgens het bepaalde in de onteigeningswet heeft reclamante bij het niet bereiken van minnelijke overeenstemming recht op een volledige schadeloosstelling. Echter in de onteigening wordt geen rekening gehouden met het kunnen uitpanden van de woningen. De waarde in verhuurde staat wordt aangehouden in plaats van de waarde 'vrij van gebruik'. Hierdoor leidt reclamante schade die niet voor haar rekening dient te blijven. Bovendien wordt reclamante gestraft voor het feit dat zij de woningen jarenlang heeft verhuurd als sociale huurwoningen. Deze worden namelijk gewaardeerd op de huuropbrengst en die is lager bij sociale huurwoningen. Reclamante verwijst naar een uitspraak van begin 2021 van de rechtbank Rotterdam en naar ECLI:NL:HR:2017:3107.

Ad 1.3

Dit aspect van de zienswijze heeft betrekking op de hoogte van de geboden schadeloosstelling. Wij overwegen dat de onteigening ingevolge artikel 40 van de onteigeningswet plaatsvindt op basis van een volledige schadeloosstelling voor alle schade die de onteigende partij rechtstreeks en noodzakelijk lijdt door het verlies van zijn onroerende zaken. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve fase van de onteigeningsprocedure niet ter beoordeling maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke fase van deze procedure. In de administratieve fase wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt in de gerechtelijke fase aan de orde. Wel kan de geboden schadeloosstelling als onderdeel van de toetsing van de kwaliteit van het gevoerde minnelijk overleg worden gezien.

In het bijzonder merken Wij op dat verzoeker (de hoogte van) zijn biedingen heeft gebaseerd op taxaties door een deskundige taxateur. Deze taxateur heeft de woningen niet intern kunnen opnemen, omdat reclamante de toegang weigert. Daardoor is geen volledige taxatie mogelijk, maar slechts een geveltaxatie. Dit kan ook zoals verzoeker heeft opgemerkt tot gevolg hebben dat de door de taxateur vastgestelde waarde afwijkt van de marktwaarde. Verzoeker heeft daarop reclamante nogmaals gevraagd om toestemming voor een interne opname, maar dat staat zij niet toe. Verzoeker heeft in 2023 een nieuwe geveltaxatie laten doen, omdat de eerdere taxaties meer dan zes maanden geleden waren en de huurovereenkomsten en huurprijzen bekend waren. Deze nieuwe taxatiewaarde, die overigens lager is dan eerder, is gehanteerd in de finale biedingen.

1.4

Reclamante verzoekt het beroep dat zij tegen het bestemmingsplan Urkersingel heeft ingediend als herhaald en ingelast in deze zienswijze te beschouwen. In dit beroep geeft reclamante aan dat bij verkoop van haar eigendommen de continuïteit en rendement van haar bedrijf ernstig in gevaar komt.



Reclamante wil met de gemeente in onderhandeling over verkoop onder voorwaarde dat na realisatie zes woningen aan haar worden terug geleverd. Bovendien heeft reclamante steeds minder mogelijkheden om woningen aan te kopen als gevolg van gemeentelijk beleid. Zijn belang wordt door de gemeente genegeerd.

Ad 1.4

Wij stellen voorop dat planologische aspecten in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig kunnen worden beoordeeld. Deze aspecten zijn in de bestemmingsplanprocedure in het kader van de Wet ruimtelijke ordening al aan de orde gesteld.

Over de stelling van reclamante dat bij onteigening het voortbestaan van haar bedrijf in ernstig gevaar komt overwegen Wij dat de onteigeningswet uitgaat van een volledige schadeloosstelling. Wij zien dus op voorhand niet in, dat onteigening tot een dergelijk gevolg leidt.

Wat betreft de wens van reclamante om haar eigendommen aan de gemeente te verkopen onder voorwaarde dat zij zes woningen terug geleverd krijgt, merken wij hierover in het algemeen op dat de onteigeningswet de verzoeker om onteigening niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatiegrond of andere oplossingen. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet de belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in geld zullen langs minnelijke weg en meestal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om compensatiegrond of andere oplossingen aan de orde komen in het kader van de toetsing van het gevoerde minnelijk overleg over de verwerving van de benodigde gronden. Indien een belanghebbende in het minnelijk overleg immers duidelijk maakt de voorkeur te geven aan vervangende grond of een andere oplossing, moet de verzoeker nagaan of hieraan tegemoet gekomen kan worden. Omdat onteigening een uiterste middel is, is de noodzaak tot onteigening immers ook afhankelijk van de wijze waarop dat minnelijk overleg is en zal verlopen. Hierbij geldt dat de verzoeker gehouden is aan zijn eigen, op de urgentie van de aanleg van het werk, toegesneden planning.

Wij overwegen hierover in het bijzonder dat verzoeker heeft aangegeven dat de teruglevering van zes woningen aan reclamante in strijd is met het bepaalde in het Didam-arrest. Hoewel een eventuele strijd met het Didam-arrest Ons in het kader van deze administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling staat, kunnen wij deze benadering van verzoeker begrijpen.

Dat reclamante steeds minder mogelijkheden heeft om woningen aan te kopen die hij vervolgens wil verhuren, is niet een gevolg van deze onteigening maar van gemeentelijk beleid waarover Wij in het kader van deze administratieve onteigening geen oordeel kunnen vellen.

De zienswijze van reclamante geeft Ons geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen.

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 Rotterdam 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 gemeenteraad van Rotterdam tot het nemen van een besluit krachtens artikel 78, eerste lid, van de onteigeningswet gedeeltelijk toewijzen.

BESLISSING

Gelet op de onteigeningswet,

op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 22 december 2023, nr. RWS-2023/50154, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Rotterdam van 11 mei 2023, nr. 23bb002818;



gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 5 juli 2023, nr. 23/0012183;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 13 augustus 2023, nr. 23/001505;

gelezen de brief van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 26 februari 2024, nr. 24/0009000;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 31 januari 2024, no. W04.23.00388/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 19 maart 2024, nr. RWS-2024/11677, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Urkersingel van de gemeente Rotterdam ten name van die gemeente ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Rotterdam 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.

Den Haag, 22 maart 2024

Willem-Alexander

*De Minister voor Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN

ONTEIGENINGSPLAN: *Urkersingel*

VERZOEKENDE INSTANTIE: *gemeente Rotterdam*

Kadastraal bekend als gemeente Charlois				
Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	Geheel	277	H 1672 Overgegaan in: H 3061 A1 H 3061 A2 H 3061 A3 H 3061 A4 H 3061 A5 H 3061 A6	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Urkersingel 21 en 23 Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
2	Geheel	273	H 1673 Overgegaan in: H 2823 A1 H 2823 A2 H 2823 A3 H 2823 A4 H 2823 A5 H 2823 A6	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Urkersingel 25 Abc En 27 Abc, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
3	Geheel	274	H 1674 Overgegaan in: H 2848 A1 H 2848 A2 H 2848 A3 H 2848 A4 H 2848 A5 H 2848 A6	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Urkersingel 29 En 31 (Oneven) Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Éva Papp, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
4	Geheel	274	H 1675 Overgegaan in: H 2849 A1 H 2849 A2 H 2849 A3 H 2849 A4 H 2849 A5 H 2849 A6	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Urkersingel 33 En 35 (Oneven) Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
6	Geheel	139	H 1719 Overgegaan in: H 3369 A1 H 3369 A2 H 3369 A3 H 3369 A4 H 3369 A5 H 3369 A6 H 3369 A7	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Bevelandsestraat 16 Hoek Urkersingel 2 En 4 Te Rotterdam, Capelle aan den IJssel, zetel: Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
7	Geheel	274	H 1720 Overgegaan in: H 3369 A1 H 3369 A2 H 3369 A3 H 3369 A4 H 3369 A5 H 3369 A6 H 3369 A7	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Bevelandsestraat 16 Hoek Urkersingel 2 En 4 Te Rotterdam, Capelle aan den IJssel, zetel: Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
8	Geheel	273	H 1721 Overgegaan in: H 3946 A1 H 3946 A2 H 3946 A3 H 3946 A4 H 3946 A5 H 3946 A6	Vereniging van Eigenaars Urkersingel 6 en 8 te Rotterdam, Rotterdam Exploitatiemaatschappij Krewerd B.V., Bergschenhoek, zetel: Rotterdam Exploitatiemaatschappij Krewerd B.V., Bergschenhoek, zetel: Rotterdam Exploitatiemaatschappij Krewerd B.V., Bergschenhoek, zetel: Rotterdam Exploitatiemaatschappij Krewerd B.V., Bergschenhoek, zetel: Rotterdam Exploitatiemaatschappij Krewerd B.V., Bergschenhoek, zetel: Rotterdam
10	Geheel	132	H 1770 Overgegaan in: H 3477 A1 H 3477 A2 H 3477 A3 H 3477 A4 H 3477 A5 H 3477 A6	Vereniging Van Eigenaren Urkersingel 14 En 16 Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam DE GEMEENTE ROTTERDAM, Rotterdam



Kadastraal bekend als gemeente Charlois

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
11	Geheel	141	H 1771 Overgegaan in: H 3477 A1 H 3477 A2 H 3477 A3 H 3477 A4 H 3477 A5 H 3477 A6	Vereniging Van Eigenaren Urkersingel 14 En 16 Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam DE GEMEENTE ROTTERDAM, Rotterdam
13	Geheel	274	H 1725 Overgegaan in: H 3317 A1 H 3317 A2 H 3317 A3 H 3317 A4 H 3317 A5 H 3317 A6	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Urkersingel 22 En 24 Te Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
14	Geheel	274	H 1726 Overgegaan in: H 3423 A1 H 3423 A2 H 3423 A3 H 3423 A4 H 3423 A5 H 3423 A6	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Urkersingel 26 En 28 Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Mehmet Sahman, Dordrecht Mehmet Sahman, Dordrecht Stichting Woonbron, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
15	Geheel	273	H 1727 Overgegaan in: H 3882 A1 H 3882 A2 H 3882 A3 H 3882 A4 H 3882 A5 H 3882 A6	Vereniging van Eigenaars Urkersingel 30 en 32 te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
17	Geheel	HOOFDLET- TERS 112	H 1738 Overgegaan in: H 2851 A2 H 2851 A3 H 2851 A4 H 2851 A5 H 2851 A6 H 2851 A1 Overgegaan in: H 2851 A7 H 2851 A8	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Walchersestraat 83 En 85 En Bevelandsestraat 10 Te Rotterdam, Rotterdam 1/2 eigendom: Mabel Steenman, Rotterdam 1/2 eigendom: Adrianus Gijsbertus Weeda, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Vereniging Van Eigenaren Kadastrale Percelen gemeente Charlois Sectie H Complexaanduiding 2851a Appartementsindices 7 En 8 Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam 1/2 eigendom: Mabel Steenman, Rotterdam 1/2 eigendom: Adrianus Gijsbertus Weeda, Rotterdam
18	Geheel	274	H 1737 Overgegaan in: H 2851 A2 H 2851 A3 H 2851 A4 H 2851 A5 H 2851 A6 H 2851 A1 Overgegaan in: H 2851 A7 H 2851 A8	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Walchersestraat 83 En 85 En Bevelandsestraat 10 Te Rotterdam, Rotterdam 1/2 eigendom: Mabel Steenman, Rotterdam 1/2 eigendom: Adrianus Gijsbertus Weeda, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Vereniging Van Eigenaren Kadastrale Percelen gemeente Charlois Sectie H Complexaanduiding 2851a Appartementsindices 7 En 8 Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam 1/2 eigendom: Mabel Steenman, Rotterdam 1/2 eigendom: Adrianus Gijsbertus Weeda, Rotterdam



Kadastraal bekend als gemeente Charlois

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m²)	Kadastrale grootte (m²)	Sectie en nr.	Ten name van
20	Geheel	273	H 1735	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Walchersestraat 91abc, 93abc, 95abc En 97abc Te
			Overgegaan in:	Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A1	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A2	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A3	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A4	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A5	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A6	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A7	1/2 eigendom: Ewa Marzena Jurasik, Rotterdam
				1/2 eigendom: Csaba József Sabján (overleden), Rotterdam
			H 3825 A8	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A9	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A10	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A11	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A12	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A13	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A14	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A15	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A16	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A17	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A18	1/2 eigendom: Ewa Marzena Jurasik, Rotterdam
				1/2 eigendom: Csaba József Sabján (overleden), Rotterdam
			H 3825 A19	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A20	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A21	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A22	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A23	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A24	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A25	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A26	Stichting Woonbron, Rotterdam
21	Geheel	272	H 1734	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Walchersestraat 91abc, 93abc, 95abc En 97abc Te
			Overgegaan in:	Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A1	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A2	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A3	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A4	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A5	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A6	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A7	1/2 eigendom: Ewa Marzena Jurasik, Rotterdam
				1/2 eigendom: Csaba József Sabján (overleden), Rotterdam
			H 3825 A8	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A9	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A10	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A11	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A12	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A13	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A14	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A15	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A16	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A17	De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A18	1/2 eigendom: Ewa Marzena Jurasik, Rotterdam
				1/2 eigendom: Csaba József Sabján (overleden), Rotterdam
			H 3825 A19	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A20	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A21	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A22	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A23	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 3825 A24	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A25	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 3825 A26	Stichting Woonbron, Rotterdam
23	Geheel	274	H 1732	Vereniging Van Eigenaars Walchersestraat 103 A, B En C En 105 A, B En C Te Rotterdam,
			Overgegaan in:	Rotterdam
			H 2928 A1	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 2928 A2	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 2928 A3	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 2928 A4	Stichting Woonbron, Rotterdam
			H 2928 A5	Gemeente Rotterdam, Rotterdam
			H 2928 A6	Gemeente Rotterdam, Rotterdam



Kadastraal bekend als gemeente Charlois

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
25	Geheel	273	H 1730 Overgegaan in: H 3875 A1 H 3875 A2 H 3875 A3 H 3875 A4 H 3875 A5 H 3875 A6	Vereniging Van Eigenaars Gebouw Walchersestraat 111abc En 113abc Te Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
26	Geheel	350	H 1729 Overgegaan in: H 2533 A1 H 2533 A2 H 2533 A3 H 2533 A4 H 2533 A5 H 2533 A6	Vereniging Van Eigenaren Walchersestraat 115 Abc En 117 Abc Te Rotterdam (Fictief), Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Stichting Woonbron, Rotterdam
27	Geheel	288	H 1659 Overgegaan in: H 3484 A1 H 3484 A2 H 3484 A3 H 3484 A4 H 3484 A5 H 3484 A6	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Walchersestraat 112 Abc En 114 Abc Te Rotterdam, Rotterdam Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam
28	Geheel	340	H 1660 Overgegaan in: H 3485 A1 H 3485 A2 H 3485 A3 H 3485 A4 H 3485 A5 H 3485 A6	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Walchersestraat 116 Abc En 118 Abc Te Rotterdam, Rotterdam Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam
30	Geheel	371	H 1661 Overgegaan in: H 3030 A1 H 3030 A2 H 3030 A3 H 3030 A4 H 3030 A5 H 3030 A6	Vereniging Van Eigenaars Flatgebouw Goereesestraat 125 En 127 Te Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam De Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam Gemeente Rotterdam, Rotterdam