



Besluit van 19 juni 2024, nr. 2024001487, tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Roosendaal krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Roosendaal Stadsoevers).

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 Roosendaal (hierna verzoeker) heeft Ons bij besluit van 23 november 2023, registratienummer 785565/2023-127 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Roosendaal Stadsoevers. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van de bestemmingsplannen Stadsoevers en Correctieve aanpassing Stadsoevers.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal hebben bij brief van 29 november 2023, kenmerk 785565, door Ons ontvangen op 5 december 2023, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Bij e-mail van 15 mei 2024 heeft verzoeker Ons te kennen gegeven dat met de eigenaren van de grondplannummers 1, 2, 3, 4, 5 en 6 overeenstemming is bereikt. Deze grondplannummers dienen echter wel ter onteigening te worden aangewezen, omdat met de huurders of gebruikers van genoemde onroerende zaken nog geen overeenstemming is bereikt. Ook is het mogelijk dat er nog niet bekende gerechtigden of gebruikers zijn. 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 de bestemmingsplannen Stadsoevers en Correctieve aanpassing Stadsoevers, verder te noemen: de bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan Stadsoevers is op 1 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en is vanaf 29 augustus 2017 onherroepelijk. Het bestemmingsplan Correctieve aanpassing Stadsoevers is op 22 november 2018 vastgesteld door de gemeenteraad en is vanaf 15 januari 2019 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemming Woongebied – Stadsoevers 2 en de dubbelbestemming Leiding – Gas 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.

Een bestemmingsplan (artikel 3.1, Wro) dat in werking is (van kracht is) geldt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet als onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 4.6, lid 1, onder g, van de Invoeringswet Omgevingswet.

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 2 februari 2024 tot en met 14 maart 2024 in de gemeente Roosendaal en bij Rijkswaterstaat Corporate Dienst te Utrecht ter inzage gelegd.

Overeenkomstig artikel 3:12 van de Awb heeft de burgemeester van Roosendaal van het ontwerp Koninklijk Besluit en van de terinzagelegging van de onteigeningsstukken op 1 februari 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

Het gebied Stadsoevers is een bedrijventerrein dat aan het centrum van Roosendaal grenst. Volgens de verzoeker biedt het gebied nieuwe kansen voor ontwikkeling, omdat het zeer strategisch ligt ten opzichte van wegen en spoor, er waterstructuren liggen en de kades een koppeling met de binnenstad van Roosendaal vormen. Verzoeker wil het bedrijventerrein transformeren tot een multifunctioneel gebied met ruimte voor wonen, maatschappelijke voorzieningen en ook detailhandel en horeca.

In december 2015 heeft de gemeente de hoofdlijnen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied vastgelegd in de Ruimtelijke Positionering van Stadsoevers. Verder blijkt uit de Woonagenda 2015 dat de vraag naar stedelijke nieuwbouwlocaties hoog is, terwijl het aanbod beperkt is. De ontwikkeling van Stadsoevers verhoogt het woningaanbod waar dringend behoefte aan is. Dit is vertaald in het bestemmingsplan Stadsoevers. In het bestemmingsplan Correctieve aanpassing Stadsoevers is een nieuwe redactie opgenomen voor de aanduiding geluidzone-industrie.

Op de te onteigenen onroerende zaken zijn een bedrijfswoning met loods en kantoor, een showroom en winkel met werkplaats en een braakliggend terrein met een leegstaand gebouw aanwezig. Ten behoeve van het project wordt de huidige bebouwing gesloopt en worden grondgebonden woningen in de vorm van een woonblok gerealiseerd. Ook komen er op de te onteigenen gronden parkeerplaatsen en openbaar groen.

In de door de verzoeker om onteigening gewenste wijze van planuitvoering wordt inzicht verschaft door de bestemmingsplannen met de daarbij behorende planregels, toelichting en verbeelding, als ook door de zakelijke beschrijving behorende bij het onteigeningsplan.

Voor het plan Stadsoevers is tegelijk met het bestemmingsplan Stadsoevers een exploitatieplan vastgesteld. Met dit exploitatieplan heeft verzoeker aangetoond dat de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

Om de werken en werkzaamheden ter uitvoering van de bestemmingsplannen tijdig te kunnen realiseren, wenst de gemeente Roosendaal 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 Roosendaal tot zijn onteigeningsverzoek besloten, om de tijdige verwezenlijking van de bestemmingsplannen zeker te stellen.

Uit de Ons bij het verzoek overgelegde zakelijke beschrijving blijkt dat de realisering van woningen in fase 1 van het gebied Stadsoevers al in uitvoering is. Fase 2 waarin de te onteigenen onroerende zaken liggen wordt gerealiseerd vanaf 2023 tot en met 2027. Verzoeker verwacht dat de aanbesteding voor het bouwrijp maken van het gebied waarin de te onteigenen onroerende zaken liggen zal starten in oktober 2024. Het bouwrijp maken zelf start in juli 2025 of eerder als de onroerende zaken langs minnelijke weg in eigendom worden verkregen. Uiterlijk 2027 zijn de woningen gerealiseerd. Gelet hierop 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 zijn daarover geen zienswijzen naar voren gebracht.

Overige overwegingen

Uit de bij het verzoek overgelegde stukken blijkt, dat de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken bij de uitvoering van de bestemmingsplannen 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 Roosendaal 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 Roosendaal 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 8 april 2024, nr. RWS-2024/15159, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Roosendaal van 23 november 2023, registratienummer 785565/2023-127;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Roosendaal van 29 november 2023, kenmerk 785565, door Ons ontvangen op 5 december 2023;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 24 april 2024, no. W04.24.00068/I;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 14 juni 2024, nr. RWS-2024/20470, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van de bestemmingsplannen Stadsoevers en Correctieve aanpassing Stadsoevers van de gemeente Roosendaal ten name van de gemeente Roosendaal ter onteigening aan te wijzen de onroerende zaken, aangeduid op de grondtekening die ingevolge artikel 78 van de onteigeningswet in de gemeente Roosendaal 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.

's-Gravenhage, 19 juni 2024

Willem-Alexander

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



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN
ONTEIGENINGSPLAN: Stadsoevers Roosendaal
VERZOEKENDE INSTANTIE: gemeente Roosendaal

Grondplan nr.	Te onteigenen grootte (m ²)	Kadastraal bekend als gemeente Roosendaal en Nispen		
		Kadastrale grootte (m ²)	Sectie en nr.	Ten name van
1	geheel	2.995	A 3031	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
2	geheel	1.000	A 3249	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
3	geheel	3.376	A 3295	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
4	geheel	1.005	A 3168	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
5	geheel	410	A 4215	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.
6	geheel	2.725	A 4319	Gemeente Roosendaal, Roosendaal.