



Besluit van 4 november 2024, nr. 2024002446 tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Rotterdam krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Dordtsestraatweg)

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 30 november 2023, nr. 23bb006756/23bo007808 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Dordtsestraatweg. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Kopblok Dordtsestraatweg- Sikkelsestraat.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben bij brief van 13 december 2023, kenmerk 23/0022806 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Kopblok Dordtsestraatweg- Sikkelsestraat, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 13 april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en is vanaf 24 juni 2023 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' 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.

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 1 mei 2024 tot en met 11 juni 2024 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 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



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 bestemmingsplan Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat is gelegen in het NPRZ waarin de ambitie en urgentie is opgenomen om voor 2030 de sociaaleconomische problemen die de wijk Vreewijk in de Landbouwbuurt 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.

De herontwikkeling vindt plaats door de gemeente Rotterdam samen met stichting Havensteder. Deze samenwerking kwam tot stand op basis het Convenant tussen corporaties en gemeente Rotterdam betreffende een financiële impuls ten behoeve van Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022). De gemeente Rotterdam en Stichting Havensteder hebben gezamenlijk de Ontwikkelstrategie Landbouwbuurt opgesteld.

Op 29 oktober 2021 is er een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten tussen de gemeente Rotterdam en Stichting Havensteder voor de realisatie van het project Kopblok Dordtsestraatweg. In de SOK zijn afspraken gemaakt over de transformatie van de Kopblok Dordtsestraatweg. De locatie Dordtsestraatweg is geselecteerd vanwege het beperkte toekomstperspectief van het vastgoed (klein, gestapeld zonder lift, verouderd), maar met een kansrijk ontwikkelingsperspectief vanwege de ligging nabij het Zuiderpark en het Hart van Zuid en onderdeel van de oorspronkelijke lintbebouwing van de Dordtsestraatweg.

Het project Kopblok Dordtsestraatweg in Vreewijk ligt op 12 minuten loopafstand van het Hart van Zuid (Zuidplein) en op 10 minuten loopafstand van het Zuiderpark. Hiermee heeft dit project een gunstige ligging en biedt kansen voor in de toekomst. Binnen het project Kopblok Dordtsestraatweg worden 7 woningen en twee winkelpanden en een opslaglocatie gesloopt en vervangen door 3 eengezinswoningen in het middengedeelte en 6 appartementen op de hoeken. Het hoekpand aan de zijde van de Sikkelstraat is reeds gesloopt vanwege de slechte staat van onderhoud.

Door aan de woningvoorraad meer diversiteit toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van de woonomgeving. Met dit project worden vervolgens in lijn met het NPRZ verschillende woningtypes toegevoegd waardoor meer woningdifferentiatie ontstaat. Tevens wordt de kwaliteit van de woningen verbeterd.

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 voorsnog 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 voorbereiding voor de wettelijk verplichte aanbestedingsprocedure ten behoeve van de sloop van bovengenoemde panden is gestart in 2023. Voor de slooponderzoeken is het van belang dat de woningen leeg zijn. Daarom kan pas in 2024 gestart worden met de onderzoeken. Dit betekent dat in de loop van 2024 de asbest onderzoeken in de woningen starten en dat vervolgens bodemonderzoeken en de overige voorbereidingen voor de sloop worden uitgevoerd door de gemeente. Tegelijkertijd wordt de sloop aanbesteed. De aannemer bereidt de sloop voor, voert de sloop uit en maakt de grond bouwrijp. De sloop staat gepland voor het eerste kwartaal van 2025. De start van de bouw staat gepland direct aansluitend aan de sloop. De oplevering van het project staat gepland voor het eerste kwartaal van 2027. 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 bedoelde termijn zijn 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 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 gemeente Rotterdam 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 30 augustus 2024, nr. RWS-2024/29302, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;

gelezen het besluit van de gemeenteraad van Rotterdam van 30 november 2023, nr. 23bb006756/23bo007808;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 13 december 2023, kenmerk 23/0022806;

de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van 11 september 2024, no.W04.24.00232/l;

gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 28 oktober 2024, nr. RWS-2024/35092, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Kopblok Dordtsestraatweg- Sikkelsestraat 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 Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening 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, 4 november 2024

Willem-Alexander

*De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer*



LIJST VAN DE TE ONTEIGENEN ONROERENDE ZAKEN

ONTEIGENINGSPLAN: Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelweg
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	72	F 845	½ eigendom: Marcoen Andreas Michael Hirschberg, Rotterdam, gehuwd met Yangyang Li; ½ eigendom: Yangyang Li, Rotterdam, gehuwd met Marcoen Andreas Michael Hirschberg.
2	Geheel	76	F 846	Raymond Kramer, Rotterdam.
4	Geheel	32	F 4023	½ eigendom: Willem Johannes van Oostende, Rotterdam; ½ eigendom: Petra Johanna Theresia Bontekoe, Rotterdam.
5	Geheel	49	F 4024	Korver Vastgoed Management Bv, Spijkenisse, zetel: Rotterdam.
6	Geheel	81	F 2879	½ eigendom: Willem Johannes van Oostende, Rotterdam; ½ eigendom: Petra Johanna Theresia Bontekoe, Rotterdam.