

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van

tot aanwijzing van onroerende zaken ter onteigening in de gemeente Rotterdam krachtens artikel 78 van de onteigeningswet (onteigeningsplan Groningerstraat).

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 18 maart 2021, kenmerk 21bb3401, verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Groningerstraat. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Hillesluis.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam hebben bij brief van 3 juni 2021, kenmerk 21/0008638, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben per e-mail van 23 juli 2021 en van 12 augustus 2021, de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Hillesluis, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 30 september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en is vanaf 31 december 2010 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Gemengd - 3 en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie B toegekend.

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 6 oktober 2021 tot en met 16 november 2021 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 5 oktober 2021 openbaar kennisgegeven 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 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid 2011 (hierna: NPRZ) is vastgelegd dat in 2030 de woningvoorraad in Rotterdam Zuid meer divers dient te zijn, dat wil zeggen dat er meer aanbod moet zijn voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld voor gezinnen. De huidige woningvoorraad in Rotterdam Zuid is te eenzijdig, waardoor de leefbaarheid steeds meer verslechtert. In 2030 beoogt de gemeente dat er in Rotterdam Zuid woonwijken zijn waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu kan worden aangeboden.

Eén van de focuswijken in het programma is de wijk Hillesluis. Doelstelling uit het programma voor deze wijk is het verhogen van de aantrekkelijkheid van de leefomgeving en het verhogen van de diversiteit van de woningvoorraad. Voor dit gebied is een uitvoeringsplan vastgesteld, genaamd Uitvoeringsplan 2019-2022 NPRZ, waarin wordt ingezet op een vitale economie (onder meer de verbetering van de winkelstraat Beijerlandseleen) en een bijbehorend aantrekkelijk woonklimaat.

In de wijk Hillesluis ligt het te onteigenen complex Groningerstraat-Beijerlandseleen. Dit complex bestaat uit vijf panden, met 15 bovenwoningen, een samengevoegde woning en vijf bedrijfsruimten. Alle panden hebben de bedrijfsruimten in de plint op de begane grond en daarboven zijn de woningen gesitueerd. Het bestaande complex is sterk verouderd. Door dit te slopen wordt ruimte geboden aan vernieuwing, te weten 12 tot 15 nieuwe, grotere woningen uit het middensegment op de verdiepingen en een aantrekkelijke commerciële plint met een of twee winkelunit(s) op de begane grond.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de appartementen op de verdiepingen (drie woonlagen) en een of twee commerciële ruimte(n) op de begane grond.

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 inclusief de Nota van Uitgangspunten - Groningerstraat fase 2 (in de gemeenteraad vastgesteld op 18 maart 2021) behorende bij het onteigeningsplan.

Voor het gebied is een grondexploitatie vastgesteld. De verwervings- en onteigeningskosten komen ten laste van deze grondexploitatie.

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 medio 2023 wordt gestart met de realisatie, dat wil zeggen de sloop van de panden. Daarna vindt het bouwrijp maken van de locatie plaats, waarna medio 2024 de nieuwbouw een aanvang neemt. De oplevering van de woningen volgt een jaar later, dus medio 2025. 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 de heer A.D. Doerga, eigenaar van de onroerende zaak met grondplannummer 5, verder te noemen: reclamant.

Overeenkomstig artikel 78, vierde lid, van de onteigeningswet heeft Onze Minister reclamant in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in een op 30 november 2021 via Microsoft Teams gehouden hoorzitting. Reclamant heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Overwegingen naar aanleiding van de zienswijze

Wij hebben hetgeen reclamant in zijn zienswijze naar voren brengt, samengevat in de hiernavolgende passages. Daarbij hebben Wij tevens Onze overwegingen bij de zienswijze gegeven.

De zienswijze van reclamant

1.1

Reclamant stelt dat verzoeker het belangrijkste van de onteigening is vergeten. Hij behoort voor wat betreft inkomen, vermogen en woongenot zowel voor als na de onteigening in dezelfde positie te verkeren. Dat is niet het geval. Hij licht dit als volgt toe.

Verzoeker heeft volgens reclamant niet, nauwelijks of onvoldoende serieus met hem onderhandeld om tot minnelijke overeenstemming te komen. Reclamant heeft maar één aanbieding gehad. Dit heeft hem het gevoel gegeven dat verzoeker nooit minnelijke overeenstemming heeft willen bereiken. Bovendien is de aanbieding in strijd met de eisen die de Kroon in de Handreiking Administratieve Onteigeningsprocedure (hierna: de handreiking) daaraan stelt:

- De reactietermijn van twee weken in het aanbod is te kort geweest om dit te kunnen overwegen of te kunnen laten toetsen door een deskundige.
- Verzoeker heeft nagelaten te rappelleren op het aanbod. Reclamant heeft uiteindelijk zelf na twee maanden gereageerd.
- In het aanbod is geen oppervlakte genoemd. Deze fout heeft bijgedragen aan de onduidelijkheid met betrekking tot het aanbod.
- Ondanks meerdere verzoeken van reclamant is er door verzoeker geen enkele specificatie over of toelichting op het aanbod gegeven. Verzoeker heeft ook geweigerd om taxatierapporten over te leggen. Dit is van belang, omdat verzoeker nieuwe

woningen wil realiseren die kleiner zijn dan de woning van reclamant maar het dubbele kosten van de huidige woningen die verzoeker wil onteigenen.

- Er is onvoldoende onderzoek gedaan naar compensatie anders dan in geld. Verzoeker heeft wel een andere woning aangeboden, maar heeft niet duidelijk gemaakt wat de kosten zijn om die andere woning op te knappen.

- Het minnelijk overleg is niet voortgezet na de aanbieding. Verzoeker heeft al negen maanden geen contact meer opgenomen met reclamant, terwijl reclamant altijd heeft aangegeven open te staan voor overleg. Reclamant hoopt dat verzoeker alsnog het minnelijk overleg wil voortzetten.

Gelet hierop is geen sprake van voldoende zorgvuldig minnelijk overleg ter voorkoming van onteigening. Het verzoek tot onteigening moet daarom worden afgewezen.

Ad 1.1

Met betrekking tot het gevoerde minnelijk overleg overwegen Wij dat artikel 17 van de onteigeningswet bepaalt dat de onteigenende partij dat wat onteigend moet worden eerst bij minnelijke overeenkomst in eigendom probeert te verkrijgen. Deze bepaling heeft betrekking op de gerechtelijke onteigeningsprocedure. Het minnelijk overleg in de daaraan voorafgaande administratieve onteigeningsprocedure is echter een van de vereisten waaraan door Ons wordt getoetst bij de beoordeling van de noodzaak tot onteigening. Omdat onteigening een uiterste middel is, zijn Wij van oordeel dat hiervan pas gebruik mag worden gemaakt, als het minnelijk overleg voor het begin van de administratieve onteigeningsprocedure niet of niet in de gewenste vorm tot overeenstemming heeft geleid. Aan deze eis is naar Ons oordeel in het kader van onteigeningen op basis van artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet in beginsel voldaan, als voor de datum van het verzoekbesluit met de onderhandelingen over de minnelijke eigendomsverkrijging tijdig een begin is gemaakt en het op het moment van het verzoekbesluit aannemelijk is dat die onderhandelingen tot een redelijk punt zijn voortgezet, maar dat deze voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zullen leiden. Daarbij moet het gaan om een concreet en serieus minnelijk overleg. Uitgangspunt daarbij is dat ten tijde van het verzoekbesluit al een formeel schriftelijk aanbod is gedaan.

Met betrekking tot de hoogte en samenstelling van de schadeloosstelling merken Wij op 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 zaak. Artikel 41 van de onteigeningswet ziet daarnaast op de te vergoeden waardevermindering van het overblijvende. De samenstelling en de hoogte van de schadeloosstelling staan Ons in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling, maar komen bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming aan de orde in het kader van de gerechtelijke onteigeningsprocedure. In het kader van de administratieve onteigeningsprocedure wordt evenmin getreden in de vraag of alle schadecomponenten in de schadeloosstelling zijn opgenomen. Ook dit aspect komt bij het ontbreken van minnelijke overeenstemming in de gerechtelijke onteigeningsprocedure aan de orde.

Wij overwegen verder dat de onteigeningswet de onteigenende partij niet verplicht tot schadeloosstelling in de vorm van compensatie anders dan in geld, bijvoorbeeld in de vorm van een alternatieve woning. Uitgangspunt is dat de onteigeningswet belanghebbenden een volledige schadeloosstelling in geld waarborgt. De mogelijkheden tot schadeloosstelling in een andere vorm dan in

geld zullen langs minnelijke weg en veelal in samenwerking met andere overheden, of met particuliere eigenaren van gronden onderzocht moeten worden. Desondanks kunnen vragen om een alternatieve woning of een andere oplossing 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 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.

Uit het logboek en de overgelegde stukken en hetgeen tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht komt naar voren dat verzoeker aan de ene kant heeft geprobeerd de onroerende zaken die nodig zijn voor het realiseren van het bestemmingsplan minnelijk te verwerven. Anderzijds heeft verzoeker zich in het kader van het minnelijk overleg met reclamant ook ingespannen om voor reclamant een alternatieve woning te vinden.

Op 13 februari 2020 hebben verzoeker en reclamant een gesprek gehad over de minnelijke verwerving van de onroerende zaken van reclamant. Reclamant heeft toen toestemming gegeven voor een taxatie die in maart 2020 is uitgevoerd. Ook zijn in maart 2020 aan reclamant alternatieve woningen aangeboden. Reclamant heeft als reactie aangegeven niet te willen verkopen en geen belangstelling voor deze panden te hebben. Vervolgens is op 5 november 2020 een schriftelijk aanbod aan reclamant gedaan. Dit aanbod is op 28 december 2020 door reclamant afgewezen. Verzoeker belt op 5 februari 2021 met reclamant om te vragen naar de stand van zaken omtrent het aanbod en vraagt of hij nu bereid is om te verkopen. Reclamant geeft aan dat hij niet wil verkopen. Op 15 februari 2021 hebben reclamant en verzoeker een gesprek. Daarin deelt reclamant mee dat hij zich niet serieus genomen voelt door verzoeker en niet wil verkopen. De alternatieve woningen worden door reclamant definitief afgewezen. Reclamant zegt dat hij zich met alle middelen zal verzetten tegen de aankoop, onteigening en sloop van zijn woning. Op 18 maart 2021 neemt verzoeker het besluit om Ons te verzoeken het perceel van onder andere reclamant ter onteigening aan te wijzen en op 3 juni 2021 wordt dit verzoekbesluit aan Ons voorgedragen.

Anders dan reclamant stelt, zijn Wij van oordeel dat verzoeker zich voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure voldoende heeft ingespannen om met reclamant tot overeenstemming te komen. Wij overwegen dat een verzoeker om onteigening gehouden is om voorafgaand aan de start van de administratieve onteigeningsprocedure overleg te voeren met de betrokken rechthebbenden over verwerving van benodigde percelen. Uit het vorenstaande blijkt dat verzoeker meerdere malen met reclamant overleg heeft gevoerd en een formeel aanbod heeft uitgebracht om tot overeenstemming te komen. Reclamant heeft als reactie daarop diverse keren duidelijk aangegeven het aanbod niet te accepteren en zijn woning niet te willen verkopen. Dat er tussen februari 2021 en september 2021 geen contact is geweest doet hier niet aan af. Bovendien had reclamant zelf duidelijk aangegeven niet te willen meewerken aan de verkoop van zijn onroerende zaken. Dit in aanmerking nemend kan naar Ons oordeel worden gesteld dat er voldoende pogingen zijn ondernomen om de

benodigde onroerende zaken minnelijk te verwerven. In ieder geval stond op het moment van de start van de procedure voldoende vast dat nog niet met reclamant overeenstemming kon worden bereikt. Ten tijde van het onteigeningsverzoek was het naar Ons oordeel aannemelijk dat het minnelijk overleg voorlopig niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht zou leiden. In dat licht mocht worden overgegaan tot de start van de administratieve onteigeningsprocedure. Wij overwegen verder dat hierbij in aanmerking moet worden genomen dat verzoeker gebonden is aan zijn eigen, op de urgentie van het werk toespitste planning.

Wij merken op dat het overleg tussen partijen na de indiening van het verzoek is voortgezet. Dit overleg heeft echter nog niet tot overeenstemming geleid. Op 28 september 2021 worden alle belanghebbenden in de procedure, waaronder reclamant, namens Ons aangeschreven en geïnformeerd over de onteigeningsprocedure. Op 28 september 2021 neemt verzoeker telefonisch contact op met reclamant en op 6 oktober 2021 vindt overleg plaats. Reclamant geeft weer aan niet te willen verkopen, maar zal wel nog nadenken over de aangeboden alternatieve woningen. Die heeft reclamant ondanks een aantal herinneringen van verzoeker niet bezichtigd. Pas tijdens de hoorzitting gaf reclamant aan bereid te zijn met verzoeker in overleg te gaan over de alternatieve woningen. Verzoeker heeft aangegeven pogingen te willen blijven doen om het minnelijk overleg voort te zetten. Dit blijkt ook uit het voorgaande en het logboek na september 2021. Dit overleg dan wel het minnelijk overleg dat ingevolge artikel 17 van de onteigeningswet aan de gerechtelijke procedure vooraf moet gaan, kan alsnog tot een voor partijen aanvaardbare oplossing leiden.

Wij overwegen dat het feit dat reclamant en verzoeker niet tot overeenstemming zijn gekomen over de aankoop van de onroerende zaken, niet maakt dat het aanbod van verzoeker niet als serieus moet worden aangemerkt. Dat het niet is gelukt tot overeenstemming te komen, kan niet aan verzoeker worden tegengeworpen, nu reclamant steeds elke vorm van medewerking aan verkoop of onteigening heeft geweigerd. Gezien het voorgaande kunnen Wij Ons niet vinden in de stelling van reclamant dat het minnelijk overleg niet serieus is gevoegd en de noodzaak tot onteigening niet vaststaat.

De overige gronden van reclamant over dat het aanbod in strijd is met de eisen die in de handreiking zijn gesteld, geven Ons in redelijkheid geen aanleiding om het verzoek tot aanwijzing ter onteigening geheel of gedeeltelijk af te wijzen. Dit lichten Wij hieronder toe.

Wij merken ten eerste op dat Onze Handreiking niet als beleidsregel kan worden aangemerkt. Deze bevat niet meer dan aanbevelingen hoe bij voorkeur te handelen in de administratieve onteigeningsprocedure. Eventueel handelen in strijd met de Handreiking, wat daar ook van zij, kan dan ook niet met succes aan de verzoeker worden tegengeworpen.

Reclamant stelt dat de reactietermijn in het aanbod van 5 november 2020 van maar twee in plaats van vier weken te kort was om dit goed te kunnen overwegen of te laten toetsen door een deskundige. Uit het logboek komt naar voren dat aan reclamant een termijn, zij het dat die twee in plaats van de gebruikelijke vier weken duurde, is gegund om te reageren op het aanbod. Na

zeven weken heeft reclamant zelf gereageerd. Reclamant heeft zelf voldoende tijd (meer dan de gebruikelijke vier weken) genomen om het aanbod te beoordelen. Hij had in die zeven weken ook een deskundige kunnen vragen om het aanbod te laten toetsen.

De constatering van reclamant dat verzoeker geen schriftelijk rappel heeft gestuurd na afloop van de termijn die in de aanbieding was gesteld is juist. Maar reclamant heeft meerdere malen duidelijk te kennen gegeven aan verzoeker, na ontvangst van het aanbod, dat hij het aanbod weigert en niet meewerkt aan de verkoop van zijn woning, de onteigening en de sloop van zijn woning. Hieruit blijkt dat hij heeft gereageerd op het aanbod. Een herhaling van het aanbod na verloop van de termijn uit het aanbod is naar Ons oordeel slechts noodzakelijk, als hij niet zou hebben gereageerd.

Over het niet vermelden van de oppervlakte in het aanbod merken Wij op dat bij appartementsrechten, zoals in dit geval, van belang is dat in het aanbod de appartementsrechten worden vermeld die de verzoeker wil verwerven. Dat is het geval. Verzoeker moet in zijn aanbod in ieder geval de gegevens uit het Kadaster overnemen. Uit de kadastrale uittreksels van de onroerende zaken van reclamant blijkt dat de eigendomsrechten van reclamant betrekking hebben op appartementsrechten. Daarin wordt geen oppervlakte vermeld. Bovendien is niet in te zien dat het niet vermelden van de oppervlakte tot onduidelijkheid met betrekking tot het aanbod heeft geleid. Reclamant weet dat verzoeker zijn gehele woning wil kopen dan wel onteigenen. Verder heeft reclamant zijn stelling dat het ontbreken van de oppervlakte tot onduidelijkheid heeft geleid niet nader onderbouwd.

Reclamant stelt dat verzoeker weigert hem een specificatie of toelichting op het aanbod te geven en niet de taxatierapporten wil overhandigen. Voorop staat dat de samenstelling en hoogte van de schadeloosstelling Ons in deze administratieve procedure niet ter beoordeling staan. Bovendien verplicht de onteigeningswet een verzoeker niet tot het verschaffen van inzage in een taxatierapport. Dit rapport is namelijk bestemd voor de verzoeker zelf en vormt het gereedschap voor degene die namens verzoeker de onderhandelingen voert. Wel kan de geboden schadeloosstelling worden gezien in het kader van het gevoerde minnelijk overleg. Uit de aan Ons overlegde stukken en het bovenstaande constateren Wij dat diverse malen tussen reclamant en verzoeker overleg is gevoerd over de aankoop van zijn woning en dat de verzoeker een concreet aanbod heeft gedaan. Het aanbod is gebaseerd op de marktwaaarde, zoals getaxeerd door een taxateur, maar het is verder niet gespecificeerd. Reclamant heeft als reactie gegeven niet te willen meewerken aan de verkoop of onteigening van zijn onroerende zaken. Hij heeft volgens het logboek en de informatie van verzoeker tijdens de hoorzitting ten tijde van het minnelijk overleg voordat het verzoekbesluit is genomen ook niet gevraagd om een nadere specificatie. Pas in zijn zienswijze heeft reclamant om deze specificatie verzocht. Het is mede aan deze opstelling van reclamant te wijten dat verzoeker het aanbod niet verder heeft toegelicht. Verzoeker heeft verder verklaard dat de verdere voorwaarden over de aankoop niet zijn uitgewerkt, omdat reclamant de alternatieve woningen niet heeft willen bezichtigen.

1.2

De huidige, grote bovenwoning op een centrale locatie en met een lage hypotheek verschaft reclamant veel woongenot. Als vervanging is aan reclamant een kluswoning aangeboden. Hij wenst echter een vergelijkbaar woongenot en dat krijgt hij op deze manier niet. Reclamant hoeft er niet beter van te worden, maar wil er ook niet op achteruit gaan. Hij wil de aangeboden kluswoning accepteren, indien verzoeker deze zodanig opknapt, dat deze van gelijkwaardige kwaliteit is als zijn huidige woning. Verzoeker weigert dit te doen volgens hem. Daarnaast vindt reclamant het vreemd dat hij zijn huidige redelijk goed onderhouden woning moet verlaten en hij ter vervanging een slecht onderhouden woning krijgt aangeboden.

Ad 1.2

Op het onderdeel van deze zienswijze over de alternatieve woning als compensatie anders dan in geld verwijzen Wij naar hetgeen Wij hiervoor onder 1.1 hebben opgemerkt.

De stelling van reclamant dat hem geen gelijkwaardige woning is aangeboden heeft in feite betrekking op de hoogte van de schadeloosstelling en is daarmee financieel van aard. Zoals Wij hiervoor onder 1.1 hebben overwogen staat een dergelijke zienswijze Ons in de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

Verzoeker heeft overigens tijdens de hoorzitting ten aanzien van de aangeboden woningen kenbaar gemaakt dat aan reclamant een zogenaamd keuzemenu is aangeboden. Reclamant kan ervoor kiezen om de woning in de huidige, slechte staat te kopen, of opgeknapt tot casco of tot turnkey woning. Afhankelijk van de keuze van reclamant wordt dan de koopprijs en de schadeloosstelling bepaald. Als reclamant bijvoorbeeld kiest voor aankoop in de huidige staat zal hij daarna zelf meer moeten investeren om de woning op gelijkwaardig niveau van zijn huidige woning te krijgen. Voor deze verbouwkosten geeft verzoeker een vergoeding. Als reclamant de woning casco of turnkey koopt, dan is de koopsom hoger en wordt berekening daarop gebaseerd.

1.3

Reclamant is van mening dat verzoeker geen publiek belang dient met de voorgenomen onteigening. Het plan zou de gemeenschap moeten dienen, met name de ruimtelijke ontwikkeling of de volkshuisvesting. In dit geval worden echter woningen gesloopt en in plaats daarvan kleinere en duurdere appartementen teruggebouwd. Starters en huidige bewoners kunnen deze nooit terugkopen. Deze worden zo de wijk uitgejaagd.

Ad 1.3

Het gestelde dat de voorgenomen onteigening geen publiek belang dient is in feite planologisch van aard. De planologische aspecten kunnen in het kader van de administratieve onteigeningsprocedure niet zelfstandig worden beoordeeld, maar konden in de procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening aan de orde gesteld worden. De noodzaak van de uitvoering van het bestemmingsplan is in het kader van die procedure al bepaald en vastgesteld. Zoals Wij hiervoor onder "Planologische grondslag" al hebben opgemerkt, is het bestemmingsplan onherroepelijk, waarmee ook het publiek belang van de onteigening ter uitvoering van dat plan gegeven is.

De te onteigenen onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Hiervoor, onder 'noodzaak en urgentie', hebben Wij het publiek belang van de beoogde herontwikkeling omschreven. Bij een onteigening krachtens artikelen 77 en 78 van de onteigeningswet vormt het bestemmingsplan de basis. Het bestemmingsplan voorziet in dit geval in onder meer de herontwikkeling van een deel van de Beijerlandselaan. De in het bestemmingsplan vastgelegde bestemmingen dienen primair het publiek belang dat gelegen is in de ontwikkeling van deze locatie. Volgens het vastgestelde gemeentelijk programma (bestemmingsplan met als achtergronden het NPRZ, het uitvoeringsplan NPRZ 2019-2022, Thuis in Rotterdam en het addendum op de woonvisie 2020) is de opgave voor dit project de sloop van de verouderde panden en daarvoor in de plaats grotere woningen en een plint met daarin een of twee bedrijfsunits te realiseren. Voor de uitvoering van dit project heeft de gemeenteraad op 2 februari 2021 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, genaamd Groningerstraat fase 2. Het is de bedoeling om 12 tot 15 appartementen in het middensegment te bouwen. Dit verhoogt de aantrekkelijkheid van de wijk en leidt tot meer verscheidenheid in het woningaanbod.

1.4

Reclamant en zijn kinderen worden erg benadeeld door dit plan. Zijn werkende kinderen kunnen geen betaalbare woning vinden en wonen daarom noodgedwongen thuis. Reclamant wilde zijn woning op termijn aan zijn kinderen overdragen, zodat ze een eerlijke kans krijgen op de Rotterdamse woningmarkt. Door de onteigening kan dat niet meer. Dit strijdt met het doel van het NPRZ dat beoogt hoogopgeleide Rotterdammers in de wijk te houden. Met al het geld dat met de onteigening is gemoeid, kunnen gemakkelijk alle huizen worden opgeknapt. Dat is veel rendabeler dan sloop en nieuwbouw. Het voorkomt ook dat bewoners uit hun woning en wijk worden verjaagd.

Ad 1.4

Wij hebben begrip voor het feit dat reclamant graag op de huidige locatie wil blijven wonen, maar gelet op de noodzaak en urgentie tot onteigening kan het huidige complex niet gehandhaafd blijven. Dat reclamant hierdoor zijn plan om zijn woning aan zijn kinderen over te dragen, niet meer kan uitvoeren, is erg vervelend voor hem, maar leidt niet tot een ander oordeel. Het project dient een publiek belang, namelijk een bijdrage aan een meer gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod en een verbetering van de leefbaarheid (zie bij ad 1.3).

Reclamants stelling dat met het geld dat met de onteigening is gemoeid de woningen ook kunnen worden opgeknapt en daardoor de huidige bewoners in hun woningen kunnen blijven wonen is planologisch van aard. Dit is een keuze die de gemeenteraad maakt. Ons staat dit in de administratieve onteigeningsprocedure niet ter beoordeling.

1.5

Reclamant acht het niet aannemelijk dat met het plan binnen vijf jaar na datum van het Kroonbesluit een begin kan worden gemaakt. Eerst was het plan van verzoeker kort na vaststelling van het bestemmingsplan (2010) te starten met de sloop. Maar nu stelt verzoeker dat dit in 2023 zal gaan beginnen. Volgens reclamant is hier geen enkele garantie voor. Bovendien is net bekend geworden dat het "Feyenoord City-project" niet

doorgaat. Dit was de belangrijkste trekker voor de herbouw van Rotterdam-zuid in het kader van NPRZ. De gevolgen van de beëindiging van dit project zijn nog erg onduidelijk, zodat volgens reclamant de urgentie voor dit onteigeningsplan niet is vast te stellen.

Ad 1.5

Wat de ontwikkeling van dit project betreft, overwegen Wij dat Ons uit de overgelegde stukken, waaronder de zakelijke beschrijving, de Grondexploitatie en de toelichting bij het bestemmingsplan, is gebleken dat de gemeente verwacht, zodra zij kan beschikken over de in de onteigening betrokken gronden, in juni 2023 te kunnen beginnen met de sloop van het complex, de bouw medio 2024 te kunnen starten, zodat het nieuwbouwcomplex medio 2025 zal worden opgeleverd. De voorgenomen realisatie van het bouwplan, inclusief de bestemmingen op de in de onteigening begrepen gronden, is dus voorzien binnen de door Ons te stellen urgentietermijn van vijf jaar.

Het door reclamant genoemde Feyenoord City-project heeft volgens verzoeker geen invloed op de planning van project Groningerstraat. Feyenoord City is een apart project, dat niet valt onder het NPRZ.

Gelet op het vorenstaande geeft de zienswijze van reclamant 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 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 Voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van 26 januari 2022, nr. RWS-2022/1703, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Rotterdam van 18 maart 2021, kenmerk 21bb3401;
gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 3 juni 2021, kenmerk 21/0008638;
gelezen de e-mails namens burgemeester en wethouders van 23 juli 2021 en van 12 augustus 2021;
de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, advies van <datum, no.W...../IV>;

gezien het nader rapport van Onze Minister Voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van <datum, nr. RWS->, Rijkswaterstaat Corporate Dienst.

Hebben Wij goedgevonden en verstaan:

Voor de uitvoering van het bestemmingsplan Hillesluis 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 Voor 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.

Optioneel: standaard publicatie

Onze Minister Voor 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.

of

Optioneel: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

Onze Minister Voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening is belast met de uitvoering van dit besluit dat ingevolge artikel 26 van de Wet op de Raad van State met het aan de Afdeling advisering van de Raad van State voorgelegde ontwerpbesluit, het voornoemd advies en het nader rapport in de Staatscourant zal worden geplaatst en waarvan afschrift zal worden gezonden aan de Afdeling advisering van de Raad van State.

DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,