

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 Tweebosbuurt zuid-oost).

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 2 december 2021, 21bb15062 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Tweebosbuurt zuid-oost. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben bij brief van 16 december 2021, kenmerk 21/0022224, door Ons ontvangen op 1 februari 2022, het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben per e-mails van 19 en 20 april 2022 de onteigeningsstukken aangevuld.

Planologische grondslag

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Tweebosbuurt zuid-oost, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 8 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en is nog niet onherroepelijk.

Omdat het bestemmingsplan ten tijde van dit aanwijzingsbesluit nog niet onherroepelijk is, zullen Wij aan dit besluit voorwaarden verbinden die zien op het tijdstip waarop een dagvaarding ingevolge artikel 18 van de onteigeningswet kan worden uitgebracht en op het tijdstip van het vervallen van dit besluit.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemmingen Verkeer – Verblijfsgebied en Wonen en de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie en Waterstaat – Waterkering 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 woensdag 18 mei 2022 tot en met dinsdag 28 juni 2022 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 dinsdag 17 mei 2022 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

De gemeente Rotterdam heeft in 2011 ingestemd met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (hierna: NPRZ). Dit programma beoogt de sociaaleconomische problemen in Rotterdam Zuid voor 2030 op te lossen. Daarvoor worden het woningaanbod, de bevolkingssamenstelling en de wijkvoorzieningen meer divers gemaakt, de verbindingen met de omgeving verbeterd, het groene netwerk versterkt en een aantrekkelijk woon- en leefmilieu gecreëerd.

Eén van de aan te pakken wijken is de Tweebosbuurt. Een belangrijke doelstelling in deze wijk is ook om de verbinding met de omgeving te verbeteren door de Hilledijk beter in te passen, zodat deze barrière naar de wijken Parkstad en Feijenoord wordt weggenomen. Met de sloop van de bestaande woningen en de aanleg van nieuwe woningen in onder meer blok P3 (waar de te onteigenen onroerende zaken in liggen) ontstaat een directe verbinding met de nieuwbouwprojecten in de wijken Parkstad en Feijenoord. Daardoor ontstaat tegelijk ook meer groene ruimte in de binnentuinen tussen de Hilledijk en de Tweebosstraat. De huidige Tweebosbuurt kent daarnaast een zeer eenzijdig woningaanbod. Door de huidige meergezinswoningen te slopen en maximaal 75 nieuwe gezinswoningen en appartementen te realiseren komt een gemengd woningaanbod tot stand en hebben bewoners meer mogelijkheden voor een wooncarrière in hun eigen buurt. Verder is het mogelijk om aan de zuidoostzijde van de te bouwen woningen op de begane grond commerciële en maatschappelijke functies te realiseren.

Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van woningen inclusief commerciële en maatschappelijke functies.

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 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 in 2022 wordt gestart met de realisatie, dat wil zeggen de sloop van de panden die de gemeente al in eigendom heeft. Met de sloop van de nog te onteigenen woningen wordt zo spoedig als dat mogelijk is begonnen. Vervolgens worden de gronden bouwrijp gemaakt. De start van de bouw staat gepland voor 2024 en de bouw is gereed in 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 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 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 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 22 augustus 2022, nr. RWS-2022/21560, Rijkswaterstaat Corporate Dienst;
gelezen het besluit van de gemeenteraad van Rotterdam van 2 december 2021, 21bb15062;

gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 16 december 2021, 21/0022224, door Ons ontvangen op 1 februari 2022;
gelezen de e-mails namens burgemeester en wethouders van Rotterdam van 19 en 20 april 2022;
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 Tweebosbuurt zuid-oost van de gemeente Rotterdam ten name van de gemeente Rotterdam 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.

Dit onder de voorwaarden dat niet zal worden overgegaan tot dagvaarding als bedoeld in artikel 18 van de onteigeningswet, vóórdat het bestemmingsplan onherroepelijk zal zijn met betrekking tot de in het onteigeningsplan begrepen onroerende zaken en dat dit aanwijzingsbesluit vervalt, indien het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met betrekking tot die onroerende zaken in beroep zal worden vernietigd.

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.

PM: uitgebreide publicatie na inhoudelijk advies RvS

DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,