

WIJ **W**ILLEM **A**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 Mijkintbuurt, blok 3).**

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 juni 2022, kenmerk 22bb003715 verzocht, om in die gemeente over te gaan tot het aanwijzen van onroerende zaken ter onteigening, begrepen in het onteigeningsplan Mijkintbuurt, blok 3. De onroerende zaken zijn nodig voor de uitvoering van het bestemmingsplan Mijkintbuurt, blok 3.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben bij brief van 30 augustus 2022, kenmerk 22/0014924 het verzoek aan Ons ter besluitvorming voorgedragen.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam hebben bij e-mails van 10 oktober, 14 november 2022, 17 november 2022, 10 januari 2023 en 2 februari 2023 de onteigeningsstukken aangevuld.

*Planologische grondslag*

De onroerende zaken die in het onteigeningsplan zijn begrepen, zijn gelegen in het bestemmingsplan Mijkintbuurt, blok 3, verder te noemen: het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op 2 juni 2022 vastgesteld door de gemeenteraad van Rotterdam en is vanaf 30 juli 2022 onherroepelijk.

Aan de onroerende zaken zijn de onderscheiden bestemming wonen en de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 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 januari 2023 tot en met dinsdag 28 februari 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 17 januari 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*

De gemeente Rotterdam heeft in 2007 de Stadsvisie vastgesteld. De doelstelling van deze visie is om te komen tot een sterke economie en een aantrekkelijke woonstad. In de daaropvolgende gebiedsvisie Tarwewijk uit 2009 is bepaald dat de woningen en de buitenruimte in de Mijnkintbuurt (een van de buurten in de Tarwewijk) moeten worden verbeterd. In 2011 heeft de gemeente 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 bevolkingsamenstelling en de wijkvoorzieningen meer divers gemaakt, de verbindingen met de omgeving verbeterd, het groene netwerk versterkt en een aantrekkelijk woon- en leefmilieu gecreëerd. De NPRZ is in 2013 nader uitgewerkt in het Handelingsperspectief wijk Tarwewijk. Daarin is de wijze beschreven waarop deze wijk aantrekkelijker te maken is voor gezinnen. Aan de Mijnkintbuurt is door de gemeente prioriteit gegeven, omdat dit een ideale locatie is voor een rustig woonmilieu met meer diversiteit en meer middeninkomens. In een tweetal nota's daarna (het Ruimtelijk perspectief Rotterdam-Zuid 2014 en de Ontwikkelvisie Mijnkintbuurt 2015) zijn de ambities nader uitgewerkt. Deze ambities zijn vastgelegd in het vastgestelde en inmiddels onherroepelijk geworden bestemmingsplan Mijnkintbuurt, blok 3.

Gezien de urgentie om de sociaaleconomische problemen aan te pakken en meer diversiteit toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, is de structurele herontwikkeling van Mijnkintbuurt wenselijk geacht. De huidige buurt bestaat geheel uit verouderde portiekwoningen. Dit is een zeer eenzijdig woningaanbod. Door deze portiekwoningen te slopen en in plaats daarvan grondgebonden woningen te realiseren, komt er een gemengder woningaanbod tot stand, worden de woningen meer geschikt gemaakt voor de huisvesting van gezinnen en hebben bewoners meer mogelijkheden voor een wooncarrière in hun eigen buurt. Het nieuwbouwplan heeft hetzelfde ruimtebeslag en hetzelfde aantal woningen als het huidige blok.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bouw van de nieuwe woningen inclusief de daarbij behorende tuinen. De huidige woonbebouwing past niet in dit nieuwe bestemmingsplan. Zo hebben de huidige woningen een plat dak, terwijl de nieuwe woningen een kap moeten hebben en wordt (voor een deel van de bestaande woningen) niet voldaan aan de nieuwe, gewenste bouwhoogte.

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.

De gemeente Rotterdam heeft met initiatiefnemer Stichting Woonstad Rotterdam overeenkomsten gesloten waarmee het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins is verzekerd. Uit het project voortvloeiende onrendabele kosten en ook daarmee de kosten voor onteigening worden gedekt vanuit de NPRZ-bestemmingsreserve.

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 het tweede kwartaal 2023 wordt gestart met de realisatie, dat wil zeggen de asbest- en bodemonderzoeken ten behoeve van de sloop van de panden. Met de daadwerkelijke sloop van de te onteigenen woningen wordt begonnen in de eerste helft van 2024. Het woonrijp maken en 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 20 maart 2023, nr. RWS-2023/7088, Rijkswaterstaat Corporate Dienst; gelezen het besluit van de gemeenteraad van Rotterdam van 2 juni 2022, kenmerk 22bb003715; gelezen de voordracht van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 30 augustus 2022, kenmerk 22/0014924; gelezen de e-mails van burgemeester en wethouders van Rotterdam van 10 oktober, 14 november 2022, 17 november 2022, 10 januari en 2 februari 2023; 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 Mijnkintbuurt, blok 3 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.

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.

DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING,