



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) de percelen zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst van eigenaren en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wvg van toepassing is,
- De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 3 oktober 2023 heeft het college besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Robbenoordplein voor de duur van drie maanden. Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Dit besluit valt binnen de kaders van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, het Werkprogramma NPRZ Wonen 2023-2027, Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, Kader Herhuisvesting/Uitgangspunten overeenkomst Sociaal Statuut, Toekomstvisie Carnisse en het handelingsperspectief Carnisse (22bo6564).

Toelichting:

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) heeft het doel om de wijken op Zuid veerkrachtiger te maken. Dankzij de vele partijen die zich voor Zuid inzetten, worden de huidige focuswijken van Zuid een gebied waar het voor iedereen prettig is om te wonen. Wijken waar voor iedereen goede woningen en een aangename woonmilieus zijn. Van lagere tot hogere inkomens en van gezinnen tot senioren. Dit geldt voor nieuwe bewoners, maar in de eerste plaats voor de huidige bewoners en sociale stijgers.



Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dit betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoegen van kleine woningen en in sommige gevallen de sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor grotere woningen.

Robbenoordplein

In 2021 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar locaties in Carnisse waar kansen liggen voor de vernieuwing van de woningvoorraad. De opgave in deze wijk is immers groot. Doelgroepen als ouderen en gezinnen kunnen nauwelijks een geschikte woning in de wijk vinden. Als 'sociale stijgers' een volgende stap in hun wooncarrière in de wijk willen zetten, moeten zij vaak noodgedwongen buiten de wijk zoeken. Dit wordt mede veroorzaakt door de woningvoorraad die veelal uit sterk verouderde en kleine woningen bestaat.

Uit deze haalbaarheidsstudie kwam een aantal kansrijke locaties naar voren waar door middel van sloop-nieuwbouw de woningvoorraad aan de eisen van de tijd, wat betreft kwaliteit en woningbehoefte, kan worden aangepast.

Het projectgebied Robbenoordplein maakt deel uit van de hoofdstructuur Carnisse en is een schakelplek tussen stad en wijk. Het plein is net als een groot deel van Carnisse tot stand gekomen door het Uitbreidingsplan voor Rotterdam Zuid (1938). De drie hoeken van het plein zijn volgens dit plan gerealiseerd, de vierde hoek is nooit afgebouwd. De vier panden aan de Katendrechtse Lagedijk bestaan uit een beneden- en bovenwoning waarvan bij één pand een bedrijfsruimte op de begane grond is gevestigd. De bouwkundige staat en fundering van deze panden zijn redelijk tot slecht.

Het Robbenoordplein zou een visitekaartje van de wijk moeten zijn, een fijne toegangsplek tot Carnisse. Door het gebrek aan ruimtelijke samenhang is de ruimte onoverzichtelijk, anoniem en scoort deze laag op de veiligheidsindex.

Om tot een structurele verbetering te komen van het plein worden de vier panden vervangen door een nieuw hoekgebouw, vergelijkbaar met de bebouwing van de drie andere hoeken van het plein.

Nieuwbouw vindt plaats in een L-vorm waardoor het plein weer een voorkant krijgt (ogen op straat). In de plint is detailhandel voorzien. Ideaal gelegen met zicht op Lepelaarsingel en zorgt ook weer voor "ogen op straat".

Hiermee draagt het project bij aan de ambities van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) en het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027, meer in het bijzonder het toekomstbestendig maken van de woningvoorraad.

Reden van vestiging voor dit project

Voor dit gebied is de Startnotitie herontwikkeling Robbenoordplein opgesteld en door uw college vastgesteld op 22 november 2022. In deze startnotitie zijn de redenen voor sloop en nieuwbouw aangegeven en de doelen omschreven die daarmee worden bereikt.

Om de gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te borgen is een integrale ontwikkeling van deze gronden (door één partij) zeer wenselijk. De gemeente is met alle stakeholders op een of andere manier in gesprek en probeert daar passende afspraken mee te maken. Soms loopt



dit proces goed maar soms loopt dit proces ook moeizaam en liggen de wensen van partijen en de visie van de gemeente ver uit elkaar.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat sommige partijen hun gronden verkopen aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Daarnaast bestaat de kans dat deze derde haar koopsom mede laat bepalen door die wensen, wat een prijsopdrijvend effect tot gevolg kan hebben en waardoor de gewenste kwaliteit en stedenbouwkundige uitgangspunten onder druk komen te staan.

Het instrument van het voorkeursrecht wordt door de gemeente ingezet naast de gesprekken die momenteel plaatsvinden met eigenaren binnen het plangebied. Het voorkeursrecht wordt gezien als aanvulling op deze gesprekken, en niet als vervanging, met als doel om de regiepositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied te versterken.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden.

Om te voorkomen dat de ontwikkeling stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt door verkoop aan derden, wordt u verzocht om de gronden aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg, versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld woningen te kopen. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van het Werkprogramma NPRZ, het door de gemeente opgestelde startnotitie herontwikkeling Robbenoordplein.

De begrenzing van het vestigingsgebied is ten opzichte van het ontwerp raadsbesluit gewijzigd. In het ontwerp raadsbesluit was opgenomen dat de Wvg zou worden gevestigd op een viertal panden bestaande uit 2 woongebouwen en 4 beneden- en bovenwoningen waarvan bij 1 een winkelruimte (detailhandel) op de begane grond zit. Inmiddels heeft de gemeente twee panden in eigendom verworven. Het betreft de woningen Katendrechtse Lagedijk 319 A en 319 B, en Katendrechtse Lagedijk 321 A en 321 B. De Wvg wordt daarom niet op deze panden gevestigd. De bijbehorende tekening en lijst van eigenaren zijn hiermee in overeenstemming gebracht.

Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is om aan u voor te leggen. Omdat een gedetailleerde structuurvisie of een bestemmingsplan waarin de voorgenomen bestemming is verankerd, ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de grofmazige vestigingsgrondslag ex artikel 5 Wvg. Er wordt na dit besluit geen



afzonderlijke structuurvisie voorbereid, maar er wordt meteen gestart met de voorbereidingen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Ook wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik wijkt af van de beoogde bestemmingen. Zo wordt de rooilijn doorgetrokken waardoor een deel van het plangebied openbaar gebied wordt.

Door de inzet van sloop-nieuwbouw kan de pleinwand aan het Robbenoordplein worden afgemaakt. Het nieuwe woningcomplex zorgt voor een forse toename van de woon- en leefkwaliteit.

Door de wisselwerking tussen gebouw en openbare ruimte is er sprake van "beter" gebruik.

In de Omgevingsvisie is Carnisse c.q. de ontwikkellocatie Robbenoordplein opgenomen als Moderniseringslocatie (in de zin van artikel 3.5 Wro en bij inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet in de zin van artikel 4.18 Omgevingswet). In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering. Zolang de modernisering niet is verwezenlijkt, wordt het huidige gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan. De moderniseringslocatie wordt ook opgenomen in het nog op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn woning/bedrijfspand niet vrij verkopen aan een derde.

De eigenaar kan ook met een voorkeursrecht het eigendom gewoon blijven gebruiken, vergunningen aanvragen, bouwen, slopen, verhuren etc. De eigenaar wordt ook niet gedwongen tot verkoop (passief instrument), de toepassing van Wvg betreft uitsluitend vrijwillige aankopen.

Gevolgen voor huurders

Alhoewel het voorkeursrecht alleen gevolgen heeft voor de eigenaar, kan het handelen van de eigenaar naar aanleiding van het voorkeursrecht gevolgen hebben voor de huurder. Het plangebied kent een viertal huurders waaronder de detailhandel gelegen aan de Katendrechtse Lagedijk 321A.

Eigenaren kunnen hun woningen in verhuurde staat aanbieden aan de gemeente. In dat geval neemt de gemeente in de meeste gevallen de huur over. Koop breekt namelijk geen huur. Wanneer de gemeente een pand in verhuurde staat aankoopt zal zij altijd in gesprek treden met de huurder. De huurder kan afhankelijk van het huurcontract de woning blijven huren van de gemeente. Vaak is het in verband met de toekomstige plannen voor het gebied noodzakelijk om de huurders op termijn te laten verhuizen. Op dat moment handelt de gemeenten conform het Kader Herhuisvesting en de Uitgangspuntenovereenkomst Sociaal Statuut. Veelal kunnen huurders in deze situatie gebruik maken van een woonconsulent/bemiddelaar. De eigenaar kan er ook voor kiezen om de woning vrij van huur aan de gemeente te leveren. In dat geval zal de eigenaar zelf een regeling moeten treffen met de huurder. Daarvoor gelden het wettelijke kader en de afspraken die partijen maakten in de huurovereenkomst.



Belangenafweging

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving van de onroerende zaken binnen het projectgebied Robbenoordplein. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn woning vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan het college aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Verwerving

Het minnelijk verwerven (aankopen) biedt de meeste zekerheid op het (tijdig) realiseren van het project.

Het college B&W is door het nemen van het startbesluit (op 22 november 2022) voor de ontwikkellocatie Robbenoordplein akkoord gegaan met de gevraagde beslissing om te starten met de minnelijke verwerving van vastgoed binnen het plangebied.

Er is vanaf dat moment actief in onderhandeling getreden over de aankoop van de betreffende objecten. Deze onderhandelingen worden projectmatig, voortvarend en met reële uitgangspunten gevoerd. Aan de onderhandelingen ligt altijd een onafhankelijke taxatie ten grondslag. Inmiddels zijn twee objecten door de gemeente aangekocht en in eigendom verkregen. Het betreft de woningen Katendrechtse Lagedijk 319 A en 319 B, Katendrechtse Lagedijk 321 A en 321 B.

Wanneer de eigenaar en het college uiteindelijk geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Planning/uitvoering

Als uw raad positief besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van 3 jaar. Om het voorkeursrecht geldig te laten zijn moet er binnen 3 jaar een bestemmingsplan of omgevingsplan worden vastgesteld.

De verwachting is dat het bestemmingsplan binnen 3 jaar na heden aan u kan worden voorgelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan geldt het voorkeursrecht voor 10 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan). In de nieuwe Omgevingswet gelden gelijke termijnen, waarbij het bestemmingsplan wordt vervangen door het omgevingsplan. De termijn van 10 jaar wordt aangepast naar een termijn van 5 + 5 jaar.

Er wordt tussentijds geen specifieke structuurvisie/omgevingsvisie vastgesteld voor dit gebied.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van alle gronden en de woningen. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden of appartementsrechten eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.



Communicatie

Communicatie over het project en de vestiging van de Wvg verloopt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gezien de mate van impact die dit besluit op met name bewoners kan hebben. De betrokkenen eigenaren worden over de Wvg-vestiging secuur geïnformeerd. Daarbij wordt duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn.

In de periode voorafgaand aan dit besluit heeft de gemeente de eigenaren-bewoners in het plangebied benaderd om hen te informeren en te betrekken bij de plannen voor de herontwikkeling van de panden aan het Robbenoordplein. Daarbij zijn de plannen nader toegelicht. Er is uitgelegd welke plannen er zijn bij de gemeente en welke doelstellingen daarbij horen. De eigenaren zijn uitgenodigd om in gesprek te gaan met de gemeente.

De gemeente zal de eigenaren (en huurders) per (aangetekende) brief informeren over het besluit tot vestiging van de Wvg. In deze brief wordt aangegeven hoe de eigenaar de gemeente kan benaderen voor vragen. De brieven worden aan de eigenaren die in het gebied wonen (de eigenaren-bewoners) uitgereikt voordat ze aangetekend worden bezorgd.

De gemeente zal na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact blijven met de eigenaren. Dit varieert van schriftelijke communicatie tot telefonisch en persoonlijk contact.

Het voorkeursrecht heeft in eerste instantie alleen gevolgen voor de eigenaar. Er zijn ook huurders die hun woning huren binnen het Wvg-gebied. Wij hebben ervoor gekozen om deze huurders een brief te sturen, met informatie over het voorkeursrecht.

Raadsbrief

Wij stuurden u op 5 oktober 2023 een raadsbrief, waarin we kort toelichtten dat wij besloten om voor de locatie Robbenoordplein een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Deze brief is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de brief gaven we in het kort de redenen aan om een voorkeursrecht te vestigen. Deze redenen zijn in dit raadsvoorstel uitvoeriger omschreven.

Terinzagelegging concept raadsvoorstel- en besluit

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Zienswijzen

Gedurende de daarvoor gegeven termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Bezwaar

Tegen het collegebesluit zijn geen bezwaarschriften binnengekomen. Als eigenaren willen kunnen zij tegen het raadsbesluit een bezwaarschrift indienen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het definitief aanwijzen in het kader van de Wvg c.q. vestiging van het voorkeursrecht sec. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn woning aanbiedt aan de gemeente.



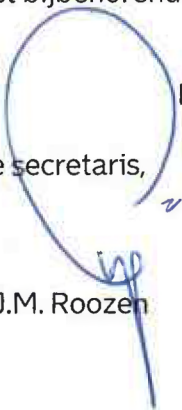
Op dat moment kan beslist worden of al dan niet op deze aanbidding wordt ingegaan.

De financiële gevolgen de herontwikkeling van het project Robbenoordplein zijn beschreven in het separaat aangeboden raadsvoorstel Grondexploitatie Robbenoordplein. Eventuele aankopen voorafgaand aan de vaststelling door de gemeenteraad wordt gefinancierd uit het budget Strategische Verwervingen, onderdeel van de bestemmingsreserve NPRZ.

Privacygevoelige informatie:

Op grond van het 'Beleidskader verstrekking openbare en geheime informatie aan de raad 2023' en artikel 5.1 lid 2 onder e van de Wet open overheid wordt de Lijst van eigenaren en beperk zakelijk gerechtigden u aangeboden onder embargo. Vanwege de persoonsgegevens en omdat de lijst tot aan het moment van besluitvorming kan wijzigen, wordt op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e Wet open overheid een embargo opgelegd op de persoonsgegevens in deze lijst. Vertrouwelijkheid is geboden tot na besluitvorming over dit voorstel in de openbare raadsvergadering van de gemeenteraad. Na besluitvorming wordt het integrale besluit met de lijst van eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden gepubliceerd.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.


De secretaris,
V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,


De burgemeester,
R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Kaart met voorkeursrechtgebied
2. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (geanonimiseerd)
3. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (niet-geanonimiseerd) EMBARGO



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 november 2023
(raadsvoorstel nr. 23bo008893; *dit vult de griffie later in*);

gelet op het feit dat wij gezamenlijk met onze partners in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben gelanceerd;

gelet op de ambitie om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau;

gelet op het doel om onder andere de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus in Rotterdam Zuid te doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus;

gelet op dat aan de gronden de bestemming wonen is toebedacht, waarbij sprake is van beter en ander gebruik dan het huidige woongebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiepositie wil versterken;

gelet op de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

gelet op het feit dat er nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling en er geen in voldoende mate gedetailleerde structuurvisie voorhanden is waaruit de toekomstige bestemming blijkt en wij voornemens zijn een bestemmingsplan/omgevingsplan binnen 3 jaar vast te stellen, waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 10 jaar (na inwerkingtreding van dat bestemmingsplan/omgevingsplan);

gelet op het feit dat er vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

dat er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op het feit dat er geen zienswijzen zijn binnengekomen naar aanleiding van het ontwerp-raadsvoorstel;

gelet op het feit dat niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;



besluit:

- Goedkeuren Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het project Robbenoordplein en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst met eigenaren en rechthebbenden en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is,
- Goedkeuren de uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,