



Van: S. Poolman
Telefoon: 06 22 79 32 52

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: M2401-7368 - 24bo003059
Bijlage(n): 3

Onderwerp: Aanwijzing vestiging gronden
voorkeursrechtbeschikking Tweebosbuurt

Datum: B&W 13 februari 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor het perceel in de Tweebosbuurt en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening;
- 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 Omgevingswet.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Op 19 december 2023 hebben wij besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de versterking van de regiefunctie van het gebied Tweebosbuurt (23bb008796). 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 NPRZ Uitvoeringsplan 2023-2027 en het besluit transformatie Tweebosbuurt (18bb8252).

Toelichting:

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is allereerst gericht op de mensen uit Zuid. Via de pijlers Onderwijs en Werk zet het programma in op verbetering van hun maatschappelijke positie. De pijler Wonen zet zich in om de bewoners van Rotterdam Zuid een aantrekkelijk en veilig woonmilieu te bieden en zorgt ervoor dat voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.



Tweebosbuurt

De gemeenteraad stemde op 29 november 2018 (18bb8252) in met de vernieuwing van de Tweebosbuurt in de Afrikaanderwijk. Hiertoe is een samenwerkingsovereenkomst transformatie Tweebosbuurt tussen de gemeente en Vestia vastgesteld. De herontwikkeling van de Tweebosbuurt is onderdeel van een langlopende herstructurering van delen van de Afrikaanderwijk en op grotere schaal het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) om te komen tot kwalitatief betere wijken in Rotterdam. Het plangebied Tweebosbuurt bestaat uit vijf woonblokken met in totaal 694 woningen en bedrijfsruimten.

Een belangrijke doelstelling van het NPRZ is ook het verbeteren van de verbindingen met de omgeving, versterken van het groen(e netwerk) in en om de wijk, het vernieuwen van de woningvoorraad en het verbeteren van de kwaliteit van de voorzieningen. Aan het besluit tot herstructurering ligt een combinatie van sociaaleconomische, woontechnische, bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren ten grondslag.

In het raadsvoorstel behorende bij het raadsbesluit van 29 november 2018 (18bb8252) zijn de redenen voor de herontwikkeling uiteengezet. Deze worden hier overgenomen.

Reden van vestiging voor dit project

De grondverwerving voor het plangebied is in volle gang. Er werd op 8 juli 2021 door uw raad het bestemmingsplan Tweebosbuurt Zuid-Oost vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan werd ook een onteigeningsprocedure voorbereid voor die eigendommen waar de gemeente geen minnelijke overeenstemming kon bereiken. Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd. De gemeente had in de ogen van de Afdeling onterecht geen milieu-effectbeoordeling opgesteld.

Door de vernietiging van het bestemmingsplan werd ook de onteigeningsprocedure beëindigd. Deze onteigeningsprocedure is namelijk gekoppeld aan het bestemmingsplan.

We zijn inmiddels gestart met de reparatie van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 december 2023 ter inzage gelegd. Gedurende dit proces willen we zorgen dat de planontwikkeling niet wordt belemmerd door aan- en verkopen in het gebied. Daarom willen we het voorkeursrecht voor deze locatie inzetten. Daarnaast willen we de regie houden bij de ontwikkeling. Het gaat dan om een voorkeursrecht op een perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente Rotterdam.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

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.

Om te voorkomen dat de ontwikkeling stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt door verkoop aan derden, wordt u verzocht om op de gronden definitief een voorkeursrecht te vestigen in het kader van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet.

Door het vestigen van gronden op basis van hoofdstuk 9 van de Omgevingswet, 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 aan de hand van de begrenzing van het plangebied voor de herontwikkeling Tweebosbuurt bepaald.

Omgevingswet

De Omgevingswet is op 1 januari 2024 ingegaan. Op grond van het overgangsrecht blijven voorkeursrechten (voorlopig en definitief) die vóór 1 januari 2024 gevestigd zijn hun werking en de verdere procedures houden onder de oude wetgeving van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voorkeursrechtbesluiten die na 1 januari genomen worden hebben hun werking onder de Omgevingswet. Dat betekent dat u om een ander besluit wordt gevraagd.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De grondslag van het voorkeursrecht blijft onveranderd: er moet sprake zijn van een niet-agrarische toegedachte functie en waarvan het gebruik afwijkt van die toegedachte functie. De beoogde nieuwe functies zijn niet-agrarisch (wonen en verkeer - verblijfsgebied), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van het voorkeursrecht. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van de beoogde functies.

Het project voorziet in de sloop- en nieuwbouw van de directe omgeving. In het projectbesluit van de raad van 29 november 2018 werd aangegeven dat er sprake zal zijn van een ander woningbouwprogramma met een andere kwaliteit. Daarmee is sprake van een afwijkend gebruik.

Uiteindelijk zal in het nieuwe omgevingsplan exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

In de Omgevingsvisie is de Tweebosbuurt opgenomen als Moderniseringslocatie (in de zin van artikel 4.18 Omgevingswet). In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering of vervanging van bebouwing met dezelfde bouwmassa. 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 omgevingsplan.

Gevolgen voor de eigenaar

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar 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 niet vrij verkopen aan een derde.

Belangenafweging

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de differentiatie van het woningaanbod door samen te voegen in de Tweebosbuurt. 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. De eigenaar is namelijk niet verplicht om te verkopen en als hij wel wil verkopen krijgt hij een reële prijs.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaar in de wet zelf al meegewogen. Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.



Verwerving

Voor de locatie Tweebosbuurt geldt dat de gemeente al in overleg is met de eigenaar over de aankoop van zijn eigendom. Dat overleg zal worden voortgezet.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Onteigening

Het vestigen van een voorkeursrecht staat geheel los van een eventuele onteigening en beperkt slechts de overdraagbaarheid van de onroerende zaak. Een onteigening kan als ultimum remedium ingezet worden als blijkt dat niet met alle eigenaren (en of huurders) tot overeenstemming kan worden gekomen. Het project Tweebosbuurt is een sloop-nieuwbouw project waar het noodzakelijk is dat de gemeente de beschikking krijgt over de eigendommen die benodigd zijn om over te kunnen gaan tot slopen, zoals vastgesteld in het transformatiebesluit Tweebosbuurt op 29 november 2018 door de raad.

In het verleden is door uw raad het bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost" vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan werd ook een onteigeningsprocedure voorbereid voor de eigendommen waar de gemeente geen minnelijke overeenstemming kon bereiken. Op 2 november 2021 werd door uw raad het onteigeningsbesluit genomen. Vervolgens werd er op 2 november 2022 door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan vernietigd. Door de vernietiging van het bestemmingsplan werd ook de onteigeningsprocedure beëindigd. Deze onteigeningsprocedure is namelijk gekoppeld aan het bestemmingsplan.

Inmiddels is er gestart met de reparatie van het bestemmingsplan, deze ligt binnenkort voor bij uw raad. Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld kan er door de raad een onteigeningsbeschikking genomen worden.

Planning/uitvoering

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

De verwachting is dat het omgevingsplan dit voorjaar aan u kan worden voorgelegd. Als deze wordt vastgesteld blijft het voorkeursrecht van rechtswege van toepassing gedurende 5 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het omgevingsplan). Na die 5 jaar kan er nog eenmaal verlengd worden met 5 jaar.

Kanttekeningen

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

Communicatie

Communicatie over het project en de vestiging van het voorkeursrecht verloopt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gezien de mate van impact die dit besluit op met name bewoners kan hebben.



De betrokken eigenaar wordt over de vestiging van het voorkeursrecht secuur geïnformeerd. Daarbij wordt duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hem zijn.

In het kader van de mogelijke aankoop is al enkele jaren intensief contact met de eigenaar. Dat heeft helaas nog niet geleid tot overeenstemming.

In de periode voorafgaand aan dit besluit heeft de gemeente de eigenaar persoonlijk benaderd om hem te informeren over deze voorkeursrecht-procedure.

De gemeente zal de eigenaar per (aangetekende) brief informeren over het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. In deze brief wordt aangegeven hoe de eigenaar de gemeente kan benaderen voor vragen. De brief wordt aan de eigenaar uitgereikt voordat ze aangetekend wordt bezorgd.

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

Raadsbrief

Wij stuurden u 20 december 2023 een raadsbrief (23bb008796), waarin we kort toelichtten dat wij besloten hebben om voor de locatie Tweebosbuurt een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. 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 reeds voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en is de eigenaar reeds over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd is de eigenaar geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept-raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Zienswijzen

De eigenaar is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft hij geen gebruik gemaakt.

Bezwaar

De eigenaar heeft geen bezwaar ingediend tegen de aanwijzing van het voorkeursrecht door het college. Als de eigenaar wil kan hij 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 aanwijzen in het kader van de omgevingswet 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 aanbieding wordt ingegaan.

Op 2 december 2021 is de herziene grondexploitatie Tweebosbuurt door uw raad vastgesteld. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met de noodzakelijke aankopen. Als de woning op grond van het voorkeursrecht worden aangeboden, is er in deze grondexploitatie dus dekking.



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 besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

J.H. Meijer, L.s.

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

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



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2023
(raadsvoorstel nr. *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 is 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 functie 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 het bepaalde in artikel 9.1, eerste lid, Omgevingswet;

gelet op de (voorlopige) voorkeursrechtbeschikking van het college van burgemeester en wethouders;

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

gelet op het feit dat er nu nog geen omgevingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling en er geen in voldoende mate gedetailleerde omgevingsvisie voorhanden is waaruit de toekomstige bestemming blijkt en wij voornemens zijn een omgevingsplan binnen 3 jaar vast te stellen, waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 5 jaar (na inwerkingtreding van dat omgevingsplan) en dat het voorkeursrecht daarna nog eenmaal met 5 jaar verlengd kan worden;

gelet op het feit dat er vooruitlopend op de vaststelling van een omgevingsplan de mogelijkheid bestaat een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet;

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;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend behorende bij het raadsvoorstel en er geen aanleiding is om dit besluit aan te passen;



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

besluit:

- Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor het perceel in de Tweebosbuurt en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening;
- 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 Omgevingswet.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,