



**Gemeente
Rotterdam**

Stadsontwikkeling
Klimaat, Bouwen, Wonen
Drs. C.M. Zeegers MA

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Steller: S. Poolman
Telefoon: 14010
E-mail: bbo@rotterdam.nl

Ons kenmerk: M2302-3510 - 23bo009610

Onderwerp: Voorlopige vestiging Wet
voorkeursrecht gemeenten Tweebosbuurt

Datum: B&W 19 december 2023

Aan de gemeenteraad

Onderwerp:

Toepassing van het voorkeursrecht in de Tweebosbuurt.

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Bij dezen berichten wij u dat wij op 19 december 2023 besloten hebben het pand met twee appartementen aan de Tweebosstraat 98A en 98B met ondergrond aan te wijzen ten behoeve van de grondige aanpak in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Ons college heeft besloten tot een voorlopig voorkeursrecht in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Hier wil ons college het eerste recht van koop hebben.

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

- NPRZ Uitvoeringsplan 2023-2027
- Omgevingsvisie De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen
- Raadsbesluit 29 november 2018 "Grondexploitatie Tweebosbuurt en toekenning status uitvoering" (18bb10067)
- Raadsbesluit 2 december 2021 "Herziening grondexploitatie Tweebosbuurt" (21bb15061)
- Collegebesluit 5 december 2023 voor vrijgave ontwerp bestemmingsplan Tweebosbuurt

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.



NPRZ Uitvoeringsplan 2023-2027

De pijler Wonen binnen het NPRZ staat niet op zich maar vormt onderdeel van de brede aanpak. Er wordt meer aandacht besteed aan het schaalniveau van de wijk. De ambities op projecten binnen de pijler Wonen moeten worden samengebracht met wat de wijk als totaal nodig heeft. De aanpak binnen de pijler Wonen biedt dus belangrijke kansen om gelijktijdig de woningvoorraad en woonmilieus in kwaliteit te verbeteren én in brede zin te verduurzamen.

De afgelopen periode is in Rotterdam veel maatschappelijk en politiek debat gevoerd over het instrument sloop. Het is een zwaar instrument waar zorgvuldig mee om dient te worden gegaan en dat een goede belangenafweging vraagt. Als het met hoge investeringen niet lukt om de woningen echt duurzaam of toekomstbestendig te maken, is sloop/nieuwbouw een goed alternatief. Met nieuwbouw kan immers voldaan worden aan alle duurzaamheidsvereisten en ontstaan woningen die goed toegankelijk en doorgankelijk (en daarmee levensloopbestendig) zijn, met een gezond en veilig woonklimaat binnen de woning, die goed inspelen op klimaatverandering en een verbetering van het woonmilieu.

Zodra sloop aan de orde is, wordt zowel in de corporatievoorraad als particuliere voorraad volgens de uitgangspunten van het Kader herhuisvesting en het Sociaal Statuut gewerkt, waarbij recht op terugkeer zo dichtbij als mogelijk een belangrijk uitgangspunt is. Daarnaast wordt ingezet op de sociale kant van herstructurering.

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 (nu Hefwonen) 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. Het nieuwe programma in de bestaande Tweebosbuurt zal bestaan uit ca. 347 woningen in een mix van koop en huur in diverse segmenten. Daarnaast is sprake van een deel renovatie.

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.

Bij besluit van 5 december 2023 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt-Oost vrijgegeven voor terinzagelegging. Het bestemmingsplan zal naar verwachting in het voorjaar van 2024 aan uw raad ter vaststelling worden voorgelegd. 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 het perceel dat nog niet in eigendom is van de gemeente Rotterdam.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Om te voorkomen dat vooruitlopend op definitieve besluitvorming over dit project vastgoed door derden wordt verworven, heeft het college met haar besluit van 19 december 2023 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de gronden in dit project. Dit betekent dat eigenaren bij voorgenomen verkoop hun woning eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Uw raad beslist, na een zienswijzeprocedure, definitief over het vestigen van het voorkeursrecht. Het collegebesluit hierover heeft het karakter van een voorbescherming. Dat betekent dat indien het collegebesluit niet binnen een termijn van 3 maanden door uw raad wordt bestendigd, het voorkeursrecht vervalt.

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Op grond van het overgangsrecht blijven voorkeursrechten (voorlopig en definitief) die vóór 1 januari 2024 gevestigd zijn hun werking houden. De voorlopige vestiging blijft daarom drie maanden geldig en moet, wil het voorkeursrecht worden behouden, binnen deze drie maanden worden opgevolgd door een raadsbesluit. Daar waar volgens de huidige wetgeving het voorkeursrecht wordt gevestigd op basis van artikel 5 Wvg, zal dat volgens de nieuwe wet gebeuren op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet. Wij gaan ervan uit dat de Omgevingswet in werking treedt per 1 januari 2024. In het ontwerppraadsvoorstel wordt met de inwerkingtreding rekening gehouden.

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.

Communicatie

Tegelijk met het verzenden van de raadsbrief zijn de eigenaar en bewoners in de opeenvolgende dagen secuur geïnformeerd. Zij ontvangen een (aangetekende) brief met een toelichting op het plan voor de Tweebosbuurt en de vestiging van de Wvg. Daarnaast hebben wij contact opgenomen met de eigenaar om het vervolgproces te bespreken.



In het kader van de mogelijke aankoop is reeds intensief contact met de eigenaar en bewoners. De gemeente zal na vestiging van het voorkeursrecht het contact met de eigenaar en de bewoners voortzetten.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Juridische consequenties

De Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft voor dat het collegebesluit alsmede het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht gedurende 4 weken ter visie wordt gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze hierover bij het college indienen. Na de ter visie legging stelt het college een zienswijzenota op welke onderdeel vormt van de stukken welke uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Financiële consequenties

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (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 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 wordt aangeboden, is er in deze grondexploitatie dus dekking.

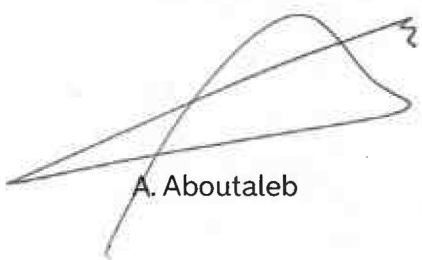
Verdere procedure

Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht in de Tweebosbuurt wordt, binnen de wettelijke termijn van drie maanden na het nemen van voornoemd collegebesluit, aan uw raad voorgelegd. Wij vragen u daarom om de behandeling van het voorkeursrecht alvast te agenderen voor de raadsvergadering van 14 maart 2024. De sloop en nieuwbouw wordt verder tot uitvoering gebracht in het ontwerpbestemmingsplan Tweebosbuurt, dat naar verwachting in het voorjaar van 2024 aan uw raad ter besluitvorming zal worden voorgelegd.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb