Rotterdam, 2 november 2021. 21bb011085

Aan:

de gemeenteraad

Vereist volgordelijk behandeling: eerst voorstel Grexherziening dan voorstel onteigening.

**Onderwerp:**

Onteigening ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Tweebosbuurt zuid-oost; onteigeningsplan: Tweebosbuurt zuid-oost.

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor te besluiten:

1. Tot indiening van een verzoek om onteigening bij de Kroon van de onroerende zaken c.a. aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening en vermeld op de eveneens bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en/of beperkte rechten ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt zuid-oost', krachtens artikel 77, lid 1, sub 1, van de onteigeningswet, ten name van de gemeente Rotterdam.

**Waarom is dit voorstel? / Waarom nu voorgelegd?**

Op 29 november 2018 heeft uw raad besloten tot vernieuwing van de Tweebosbuurt. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Vestia gesloten en is de grondexploitatie Tweebosbuurt geopend. De grondexploitatie is naar aanleiding van de motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt" (18bb10338) herzien en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd (21bb010424).

De herontwikkeling van de Tweebosbuurt is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) om te komen tot kwalitatief betere wijken in Rotterdam-Zuid. Aan het besluit tot herstructurering van de Tweebosbuurt ligt een combinatie van sociaal-economische, woontechnische, bouwtechnische en stedenbouwkundige factoren ten grondslag.

Voorliggend raadsvoorstel heeft betrekking op het meest zuidelijke deel van de Tweebosbuurt, nabij de kruising van de Hilledijk, de Putselaan en Tweebosstraat. Deze locatie wordt ook wel aangeduid als blok P3.

Afbeelding: Het besluit dat nu voorligt betreft blok P3 (rode stippellijn). Het gele kader geeft de ontwikkeling van de gehele Tweebosbuurt weer.

De huidige woningen in de Tweebosbuurt bestaan grotendeels uit (veelal kleine) sociale huurwoningen en voor een deel uit particulier eigendom. Met de herontwikkeling ontstaat er een verscheidenheid in woningtypen van appartementen en (gestapelde) gezinswoningen, zodat het voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk wordt om in de Tweebosbuurt te wonen, of om wooncarrière te maken in de eigen wijk.

De bebouwing aan de Putselaan zoekt aansluiting bij enerzijds de Putselaan en anderzijds bij de projecten in de omgeving zoals de Laan op Zuid/Parkstad en Feyenoord City. Om deze aansluiting vorm te geven wordt de mogelijkheid gecreëerd om een stevigere bouwmassa te realiseren aan de Putselaan.

Behalve nieuwe woningen in het gebied wordt er ook een nieuwe dwarsverbinding aangelegd (Emily Hobhousestraat), parallel aan de Martinus Steijnstraat en aansluitend op de Hilledijk. Hierdoor wordt een directe verbinding gelegd tussen de Tweebosbuurt en de Laan op Zuid/ Parkstad. Dit zorgt voor een betere ontsluiting van de wijk en het opheffen van de barrièrewerking van de Hilledijk, wat de wijk minder geïsoleerd maakt. De barrièrewerking wordt verder verminderd door woningen aan zowel de zijde van Parkstad als van de Tweebosbuurt op de nieuwe Hilledijk aan te sluiten. Ook betekent dit dat er meer ruimte ontstaat om een goede binnentuin tussen de Hilledijk en de Tweebosstraat te realiseren.

Om genoemde ontwikkelingen mogelijk te maken dient de gemeente een aantal panden van particuliere eigenaren te verwerven. Minnelijke verwerving blijft zo lang mogelijk het

uitgangspunt, maar voor een aantal panden is de verwachting dat er geen minnelijke overeenstemming kan worden bereikt en dat moet worden overgegaan tot onteigening.

Om de onteigeningsprocedure te kunnen voeren stelt het college aan de gemeenteraad voor om te besluiten tot een verzoek tot onteigening waarna het college dit verzoekbesluit tot het starten van de onteigeningsprocedure zal indienen bij de Kroon.

Het gemeenteraadsbesluit voor start Grondexploitatie Tweebosbuurt (18bb8253) is op 29 november 2018 genomen.

**Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:**
NPRZ/ Nationaal Programma Kwaliteitssprong op Zuid (2011)
Coalitieakkoord 2018-2022
Woonvisie Rotterdam 2030

**Toelichting:**

**Bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost"**

Het bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost" is op 8 juli 2021 door uw gemeenteraad vastgesteld. Tegen het plan is beroep ingesteld. Drie van de bezwaarmakers woont in P3 maar betreft niet de te onteigenen onroerende zaken.

**Bestemmingen:**
Ten behoeve van het te realiseren programma voor de Tweebosbuurt blok P3 wordt overgegaan tot het starten van de onteigeningsprocedure. De grondslag voor de onteigening is het bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost". De te onteigenen gronden hebben de volgende bestemmingen: "Verkeer- Verblijfsgebied", "Wonen", de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie" en "Waterstaat- Waterkering" daarnaast heeft het gehele gebied de aanduiding; "wetgevingszone-moderniseringsgebied".

Blok P3 ligt op een prominente locatie en vormt vanaf de Putselaan één van de toegangen tot de Afrikaanderwijk en Parkstad. Vanwege deze beeldbepalende ligging, waar diverse zichtlijnen en loopstromen samenkomen, moet de plint hier een levendige uitstraling krijgen. Dit kan zowel gerealiseerd worden door commerciële/ maatschappelijke functies als door een woonfunctie op de begane grond. Zoals aangegeven voorziet het bestemmingsplan in de mogelijkheid om afwisselende bouwhoogtes te creëren. Zo zijn gebouwen van drie en vier bouwlagen zondermeer mogelijk tot een hoogte van 14 meter aan de noordelijke kant. Aan de kopse kant, de zijde van de Putselaan, is voor een maximale bouwhoogte gekozen van 20 meter met de functieaanduiding "gemengd'., zodat deze stedenbouwkundig goed aansluit bij de overige bebouwing langs deze doorgaande route. Het bestemmingsplan staat de realisatie van 75 woningen toe binnen blok P3. De woningen kunnen bestaan uit grondgebonden eengezinswoningen, zogenaamde beneden-bovenwoningen of appartementen.

Voor nadere detaillering verwijzen we naar het bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost".

**Urgentie (planning)**
Voor de Tweebosbuurt geldt dat de sloop gefaseerd wordt uitgevoerd.
De voorbereidingen voor de sloop en de sloop zelf zijn dit voorjaar gestart in blok U. Start sloop blok R staat gepland voor eind 2021.

Het besluit dat nu voorligt betreft blok P3 (rode stippellijn). Het gele kader geeft de ontwikkeling van de gehele Tweebosbuurt weer.

Voor blok P3 geldt dat voorbereidende werkzaamheden zijn gestart zoals het onbewoonbaar maken en dichtzetten van de minnelijk verworven woningen tegen krakers en het uitvoeren van asbestinventarisaties van vrijgekomen woningen van zowel Vestia als particuliere eigenaren. De sloopwerkzaamheden starten met de asbestinventarisatie in de woningen. Begin 2022 zal hier de echte sloop starten. Voor de particuliere woningen geldt, nadat het eigendom van de te amoveren objecten is verkregen dat de voorbereiding van de sloopwerkzaamheden zo spoedig mogelijk wordt uitgevoerd. De start van de sloop is dus al begonnen voor de delen waar het kan.
De aannemer bereidt de sloop voor, voert de sloop uit en maakt bouwrijp. De start van de bouw staat gepland voor 2024.

## Noodzaak onteigening

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost" is het noodzakelijk dat de gemeente Rotterdam het eigendom, vrij van lasten en rechten, verkrijgt van de onroerende zaken, zoals opgenomen in de bij het besluit tot indiening van het verzoek tot onteigening behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en de grondplantekening.

Gelet op het karakter van onteigening als uiterst middel, kan van onteigening - door het starten van de administratieve fase - pas gebruik worden gemaakt, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in gewenste vorm tot overeenstemming is gekomen over de aankoop van de voor de realisatie van het plangebied benodigde (gedeelten van) percelen. De gemeente Rotterdam heeft dat met betrekking tot de percelen ook gedaan. Tot nu toe is met 60% (peildatum: okt 2021) van de particuliere eigenaren overeenstemming bereikt over de aankoop van de onroerende zaken (woningen en bedrijfspanden).

De woningen binnen blok P3 zijn voor 70% in handen van woningcorporatie Vestia en voor 30% bij particulieren/ beleggers. De woningen van Vestia zijn verhuurd en dat geldt ook voor het merendeel van de woningen in particuliere handen. Daarnaast bevindt zich in het plangebied een aantal bedrijfsruimten. Om een woning of bedrijfspand niet te hoeven onteigenen, moet de gemeente met de eigenaar en (eventuele) huurder overeenstemming bereiken, tenzij de eigenaar heeft aangegeven de woning vrij van huur te leveren. Hieronder beschrijft de gemeente de stand van zaken in de onderhandelingen.

<u>Eigenaren</u>
Als gezegd, is een groot aantal woningen binnen het plangebied het eigendom van Vestia via een erfpachtrecht. Met Vestia is voor de gehele ontwikkeling van de Tweebosbuurt een SOK gesloten waarin staat dat de woningen van Vestia worden gesloopt en het erfpachtrecht van Vestia aan de gemeente wordt geleverd (voor het deel waar bestemmingsplan Tweebosbuurt zuid-oost op toeziet). Verder is een aantal woningen in particulier eigendom. De gemeente heeft met 60 % van de eigenaar-beleggers reeds overeenstemming bereikt. Deze beleggers kunnen hun belegging elders investeren.

<u>Huurders</u>
Het grootste gedeelte van de particuliere huurders binnen blok P3 in de Tweebosbuurt heeft een vervangende woning kunnen vinden. Op twee na is met alle huurders van de particulieren panden een huurbeëindigingsovereenkomst gesloten. Nagenoeg alle huurders staan open om te verhuizen en een nieuwe stap te maken.

Bewoners die middels onze bemiddeling een huurwoning via Vestia hebben gevonden zijn veelal weer op Rotterdam Zuid terechtgekomen. De feedback van deze huurders is zeer positief. De alternatieve woning is veelal in een verbeterde (technische) staat en zij hebben wederom een woning in een sociale sector.

De huurders die zelfstandig een woning hebben gevonden, zijn buiten Rotterdam geland. Zwijndrecht en Dordrecht zijn hier voorbeelden van. Door de verbeterde staat van de woningen, de schadeloosstelling en de bemiddeling bij kwetsbare huurders naar een sociale huurwoning is de feedback vanuit deze huurders zeer positief.

Nog geen overeenstemming

Ondanks alle inspanningen van de gemeente en de bereikte resultaten, is het op dit moment onvoldoende aannemelijk dat de onderhandelingen in alle gevallen tot het gewenste resultaat leiden. De onroerende zaken zoals weergegeven op de grondplanlijst met grondplannummers 2, 3, 5 t/m 7, 11 en 12 zijn nog niet vrij van alle lasten en rechten door de gemeente verworven. Het gaat om panden aan de Hilledijk 229 en 247, Putselaan 5, 9, 11, 13 en Tweebosstraat 98 en 100.

Genoemde onroerende zaken behoren tot een gemeenschap van appartementsrechten. Om volledig vrij te kunnen beschikken over de onroerende zaak moet de gemeente alle appartementsrechten hebben verworven en overeenstemming hebben bereikt met alle huurders over de huurbeëindiging. Dat is nog niet gelukt. Wel heeft de gemeente met alle eigenaars en huurders onderhandeld en hen diverse schriftelijke aanbiedingen gedaan. Alle huurders/eigenaar-bewoners kunnen contact opnemen met de door de gemeente ingeschakelde woonconsulent voor de begeleiding naar andere woon- of bedrijfsruimte.

Het merendeel van de nog niet verworven appartementsrechten is het eigendom van een belegger. Vorige jaar is nog door een belegger positie in blok P3 ingenomen. Redenen van het niet tot stand komen van een overeenstemming liggen op het gebied van geen overeenstemming over hoogte van de schadeloosstelling, niet weg willen, verkoop aan derden of de eigenaren zijn slecht bereikbaar. Met twee huurders is nog geen overeenstemming bereikt.

Het is niet aannemelijk dat het minnelijk overleg binnen afzienbare tijd tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de genoemde onroerende zaken leidt. De uitvoering van het project is dan ook alleen verzekerd als de gemeente het onteigeningsinstrument inzet. Wordt het onteigeningsinstrument niet ingezet dan is de consequentie dat het bovenomschreven programma niet kan worden uitgevoerd. Wij stellen u derhalve voor om op grond van artikel 77, lid1, sub 1 te besluiten tot indiening van een verzoek om onteigening van de nog te verwerven onroerende zaken ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost" bij de Kroon.

***Zienswijzeprocedure (UOV)*:**

Naar aanleiding van de wijziging van de onteigeningswet op 31 maart 2010, met de inwerkingtreding van de Crisis- en herstelwet, heeft de raad op 6 september 2012 besloten om, ter voorbereiding op een besluit tot een verzoek om onteigening, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3:10 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: zienswijzenprocedure) bij een titel IV-onteigeningsprocedure (waaronder de bestemmingsplan-onteigeningsprocedure) alleen toe te passen bij (meer) complexe en/of omstreden onteigeningsplannen en burgemeester en wethouders te

machtigen om per onteigening te beslissen al dan niet de bedoelde zienswijzenprocedure toe te passen.

Het college heeft besloten in dit geval niet deze optionele extra gemeentelijke zienswijzenprocedure toe te passen. Het betreft hier niet een (meer) complex noch omstreden onteigeningsplan. Wij doelen met deze onteigening sec op de onteigening van de particuliere woningen in blok P3 en niet de veelvuldig in de raad besproken herstructurering van de Tweebosbuurt als geheel. De standpunten van de resterende eigenaren zijn bekend. Tegen het verzoekbesluit om onteigening van de gemeenteraad kan geen bezwaarschrift worden ingediend en staan verder geen rechtsmiddelen tegenover omdat dit besluit niet wordt gezien als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht maar als een voorbereidingsbesluit zonder rechtsgevolg.

Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tijdens de enig wettelijk voorgeschreven zienswijzenprocedure van de Kroon. De Kroon stelt vervolgens degenen die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht in de gelegenheid te worden gehoord. Tegen het Kroonbesluit staat geen rechtstreeks bezwaar en beroep open hetgeen een gevolg is van het feit dat de onteigeningswet op de negatieve lijst van de Algemene wet bestuursrecht staat. Vervolgens wordt overgegaan tot de gerechtelijke procedure en tot het dagvaarden van eigenaren en rechthebbenden, met wie de gemeente geen minnelijke overeenstemming weet te bereiken. In de gerechtelijke procedure is cassatieberoep mogelijk.

***Dagvaarding:***
Voor zover noodzakelijk zullen wij na het verkrijgen van het Koninklijk Besluit besluiten tot dagvaarding van eigenaren/rechthebbenden met wie geen minnelijke overeenstemming kan worden verkregen en tevens besluiten hoger beroep aan te tekenen dan wel in cassatie te gaan indien het vonnis van de Rechtbank daartoe aanleiding geeft en in voorkomende gevallen besluiten verweer te voeren tegen een door de wederpartij ingesteld cassatieberoep.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**
De verwervings-en onteigeningskosten komen beide ten laste van de grondexploitatie Tweebosbuurt (100019025 - DGE-861000-Tweebosbuurt), vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2018 (18bb8253) en vervolgens in uitvoering gebracht. Deze grondexploitatie is naar aanleiding van de motie "Bouwen met ambitie aan de rand van de Tweebosbuurt" (18bb10338) herzien en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd (21bb010424). De noodzaak tot het nemen van de stap naar onteigening is voldoende onderbouwd.

**Privacygevoelige informatie**
Het college heeft geheimhouding gelegd op de lijst van de te onteigenen onroerende zaken (perceellijst) op grond van artikel 25, tweede lid, van de Gemeentewet. Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b en e van de Wet openbaarheid van bestuur. De perceellijst bevat gegevens van eigenaren en rechthebbenden.

Bij het voorstel te besluiten tot indiening van een verzoek om onteigening van de nog te verwerven onroerende zaken ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Tweebosbuurt zuid-oost" bij de Kroon, is tijdelijk geheimhouding opgelegd ten aanzien van de perceellijst tot en met het moment dat u over dit voorstel besluit. Omdat een raadsvoorstel in beginsel openbaar is zal bij uw positief besluit over dit voorstel, de perceellijst worden gepubliceerd. Wij verzoeken u de geheimhouding in uw eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen en bij een positief besluit op de onteigening van de te verwerven onroerende zaken te besluiten de perceellijst te publiceren.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

V.P.G. Karremans, l.b.

**Bijlage(n):**

1. Grondplantekening
2. Lijst van te onteigenen onroerende zaken en/of beperkte rechten

**Ontwerpbesluit**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 november 2021;(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op artikel 77, lid 1, sub 1 van de onteigeningswet en de Algemene bestuursrecht;

**besluit:**

1. tot indiening van een verzoek om onteigening bij de Kroon van de onroerende zaken c.a. aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening en vermeld op de eveneens bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en/of beperkte rechten ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Tweebosbuurt zuid-oost', krachtens artikel 77, lid 1, sub 1 van de onteigeningwet, ten name van de gemeente Rotterdam.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier, De voorzitter,