

Annotatie commissie Bouwen, Wonen, Buitenruimte

Van: L.J.E. Blomen (commissiegriffier)
Contact: 06 4329 6393, lje.blomen@griffie.rotterdam.nl
Ons kenmerk: 24bb008667
Datum: 5 december 2024
Betreft: Kop van Homerus (gebiedsambitiedocument & voorkeursrecht)
BWB-Vergadering: 11 december 2024

Doel van de bespreking

Onder het agendapunt Kop van Homerus worden twee Raadsvoorstellen besproken:

- A. Het Raadsvoorstel voor het gebiedsambitiedocument Kop van Homerus en het kunnen afwijken van het kwaliteitsbeleid wonen m.b.t. de oppervlakte van woningen in het gebied.
- B. Het Raadsvoorstel voor het vestigen van voorkeursrecht voor Kop van Homerus en het overdragen van de uitvoering hiervan aan het college.

Voorgesteld wordt de Raadsvoorstellen gecombineerd met de wethouder te bespreken.

Kernpunten

- De Kop van Homerus is een woningbouwontwikkeling van circa 540 woningen in de wijk Lombardijen. Het gebiedsambitiedocument is de eerste stap in het bestuurlijk besluitvormingsmodel en maakt over diverse onderwerpen afwegingen.
- Om het plan haalbaar te maken wordt gevraagd om een afwijking van het Kwaliteitsbeleid Wonen en de daarmee de mogelijkheid om kleinere woningen te kunnen realiseren.
- Het college vraagt om het voorkeursrecht te vestigen voor de Kop van Homerus waardoor eigenaren bij voorgenomen verkoop deze eerst aan moeten bieden aan de gemeente, dit om kwaliteit en integrale ontwikkeling te kunnen bewerkstelligen. Gezien de geldende termijnen, is besluitvorming in de raad van 19 december nodig om het voorkeursrecht te kunnen vestigen.

Fase besluitvormingsmodel ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam

Het gebiedsambitiedocument voor de Kop van Homerus bevindt zich in de verkenningfase van het besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen. De raad is in deze fase besluitvormend orgaan voor gebiedsambitiedocumenten. Deze fase raakt aan de kaderstellende rol van de raad.



Verkenning	Verdieping	Vorbereiding en Uitvoering
Gebiedsambitiedocument	Masterplan, Nota van Uitgangspunten	Grondexploitatie, omgevingsplan

Te bespreken stukken

- A. Raadsvoorstel over vaststellen Gebiedsambitiedocument Kop van Homerus [\[24bb006555\]](#)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Gebiedsambitiedocument - Kop van Homerus [\[24bb006556\]](#)
- Bijlage 1A: Cultuurhistorische verkenning – Lombardijen (geactualiseerd 2024) [\[24bb006557\]](#)
- Bijlage 1B: Omgevingsscan Milieu -Kop van Homerus [\[24bb006558\]](#)

- B. Raadsvoorstel over vaststellen Vestiging voorkeursrecht Kop van Homerus [\[24bb008262\]](#)

Bijlagen:

- Bijlage 1: Tekening met voorkeursrecht gebied raadsbesluit Kop van Homerus [\[24bb008264\]](#)
- Bijlage 2: Lijst met eigenaren en rechthebbenden voorkeursrecht Kop van Homerus (geanonimiseerd) [\[24bb008265\]](#) (de niet-geanonimiseerde versie staat in de kluis)



Gemeenteraad
van Rotterdam
Griffie

Voorgeschiedenis

- In [februari 2024](#) is de raad geïnformeerd over de gebiedsontwikkeling. De subsidieaanvraag Woningbouwimpuls is toegekend waardoor de bouw binnen 3 jaar moet starten.
- Op [1 oktober](#) heeft het college voorlopig besloten tot het voorkeursrecht voor de Kop van Homerus voor 3 maanden, hier zijn geen zienswijzen voor binnengekomen. De raad wordt gevraagd vóór 1 januari hier een definitief besluit over te nemen, anders vervalt het besluit.

Mogelijke aandachtspunten

Gebiedsambitiedocument:

- Lombardijen is een wijk die het sociaal(economisch) zwaar heeft. Om de wijk leefbaarder te maken, werken de gemeente, woningcorporatie Havensteder, ontwikkelaar BAM en Synchroon samen aan een plan voor de wijk. De Kop van Homerus is hier een resultaat van.
- Momenteel is ca. 90% van de woningen in de wijk een sociale huurwoning. Om de woningvoorraad in Lombardijen in balans te krijgen wordt in het gebiedsambitiedocument afgeweken van de segmentenverdeling en wordt meer middensegment toegevoegd. De verdeling is als volgt: 11,5% sociale huur, 5,6% middenhuur, 65,1% middenkoop, 17,8% hoger/top koop en huur. De herontwikkeling moet bijdragen aan een verdichtingsopgaven (factor 10 m.b.t. woningen) en een gedifferentieerder woningaanbod. NPRZ draagt bij.
- Om het plan haalbaar te maken wordt gevraagd om af te kunnen wijken van het kwaliteitsbeleid wonen en om Kop van Homerus binnen de invloedssfeer van stationsknooppunten te laten vallen. Dit maakt het realiseren van kleinere woningen (50m2 gebruikersoppervlak i.p.v. 60m2) voor maximaal 17% van het aantal woningen mogelijk.

Vestigen voorkeursrecht:

- De gemeente wil graag de regie houden over de eigendomsposities van de percelen om een integrale ontwikkeling te borgen. Voorkeursrecht is gedurende de planontwikkeling een beschermingsinstrument om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen/beperken.
- Gevolg van het voorkeursrecht is dat eigenaren bij voorgenomen verkoop het pand eerst aan de gemeente aanbieden, eigenaren worden niet verplicht te verkopen. Wanneer huurders in het pand wonen, neemt de gemeente in de meeste gevallen het huurcontract over. Door toekomstige plannen voor het gebied kan het noodzakelijk zijn dat huurders op termijn moeten verhuizen, waarbij zij gebruik kunnen maken van een bemiddelaar.
- Bij positief besluit over het voorkeursrecht wordt deze vastgelegd voor 3 jaar en moet binnen 3 jaar een omgevingsplan worden vastgesteld (naar verwachting komt dit in Q3/Q4 2025). Na vaststelling van het omgevingsplan geldt het voorkeursrecht voor 5 + 5 jaar.

Overige relevante informatie

- Coalitieakkoord 2022 - 2026 een Stad [\[22bb004153\]](#)
- Omgevingsvisie Rotterdam De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen [\[21bb12980\]](#)
- Koers op Zuid 2040 [\[23bb008313\]](#)
- Nationaal Programma Rotterdam Zuid [\[23bb001472\]](#)
- Masterplan Lombardijen
- Bestemmingsplan Lombardijen [\[12gr1213a bijlage\]](#)
- Rotterdams grondbeleid [\[23bb006798\]](#)
- Grondprijzenbrief gemeente Rotterdam 2024 [\[23bb008082\]](#)
- Nieuw Rotterdams Kwaliteitsbeleid Wonen [\[20bb7471\]](#)
- Vuistregels voor het Bouwen [\[24bb003211\]](#)
- Rotterdamse Prestatieafspraken 2024 – 2025 [\[23bb008562\]](#)

Financiële en juridische consequenties

- Er is zicht op een sluitende grondexploitatie, die later aan de raad wordt voorgelegd.
- Het voorkeursrecht heeft pas financiële gevolgen voor de gemeente bij de aankoop van woningen, op dat moment kan daar over beslist worden. In de raadsvergadering van [7](#) & [12 november](#) is reeds krediet voor strategische verwervingen bij de Kop van Homerus toegekend.

Verdere procedure

Na bespreking dient BWB te adviseren over de verdere besluitvorming. Om het voorkeursrecht definitief te kunnen vestigen, is besluitvorming in de raad van 19 december nodig. Behandeling in de raad kan plaatsvinden als hamerstuk, 2-minutendebat of regulier debat.