

Reactienota zienswijzen Wvg Fazantstraat



Gemeente Rotterdam

Datum: 17 november 2020

20bb017111

Inhoud

1	Samenvatting	3
1.1	Meest voorkomende zienswijzen en reactie daarop	4
1.2	Conclusie	8
2	Algemene informatie	9
2.1	Besluit	9
2.2	Ontvankelijkheid	10
2.3	Privacy	10
2.4	Ingediende zienswijzen	11
3	Beantwoording zienswijzen	13
3.1	Zienswijze [REDACTED]	13
3.2	Zienswijze [REDACTED]	14
3.3	Zienswijze [REDACTED]	16
3.4	Zienswijze [REDACTED]	18
3.5	Zienswijze [REDACTED]	20
3.6	Zienswijze [REDACTED]	21
3.7	Zienswijze [REDACTED]	24
3.8	Zienswijze [REDACTED]	26
3.9	Zienswijze [REDACTED]	27
3.10	Zienswijze [REDACTED]	29
3.11	Zienswijze [REDACTED]	31
3.12	Zienswijze [REDACTED]	32
3.13	Zienswijze [REDACTED]	33
3.14	Zienswijze [REDACTED]	34
3.15	Zienswijze [REDACTED]	37
3.16	Zienswijze [REDACTED]	38
3.17	Zienswijze [REDACTED]	39
3.18	Zienswijze [REDACTED]	41
3.19	Zienswijze [REDACTED]	42
3.20	Zienswijze [REDACTED]	44
3.21	Zienswijze [REDACTED]	46
3.22	Zienswijze [REDACTED]	47
3.23	Zienswijze [REDACTED]	48
3.24	Zienswijze [REDACTED]	50
3.25	Zienswijze [REDACTED]	51
3.26	Zienswijze [REDACTED]	52
3.27	Zienswijze [REDACTED]	54
4	Conclusie	56

1 Samenvatting

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 28 zienswijzen ontvangen. De ingediende zienswijzen kunnen als volgt onderverdeeld worden:

<i>Herstructureringsgedeelte</i>	<i>24</i>
Onderverdeeld in:	
Eigenaren-bewoners	14
Eigenaren-verhuurders	5
Bedrijf (inclusief uitbater)	3 (één adres)
Huurders	2
 <i>Samenvoegen/vergroten-gedeelte</i>	 <i>3</i>
Eigenaren-bewoners	2
Eigenaren-verhuurders	0
Huurders	1
 <i>Overig</i>	 <i>1</i>
Huurder van woning buiten plangebied	1

De meeste zienswijzen zijn ingediend in het gedeelte waar herstructurering is voorzien. Er hebben zich ook een aantal huurders gemeld met een zienswijze. Vestigen van een voorkeursrecht heeft niet direct gevolgen voor een huurder. Immers, het voorkeursrecht heeft alleen gevolgen voor de eigenaar als hij de woning/het bedrijfspand wil verkopen. Op basis van de wet kan een huurovereenkomst niet worden opgezegd bij verkoop (koop breekt geen huur). Het besluit over de herstructurering kan wel gevolgen hebben voor de huurder. Tegen het besluit over de aanpak staat echter nu geen zienswijze of bezwaarmogelijkheid open. Dat volgt later in de ruimtelijke ordeningsprocedure.

Om ook huurders zo goed mogelijk te informeren, zijn wij wel ingegaan op hun zienswijze. Een bezwaarschrift van een huurder zal echter niet-ontvankelijk worden verklaard.

In de bijlage bij dit voorstel is iedere zienswijze beoordeeld op ontvankelijkheid en inhoud. Er is namens ons college een reactie opgesteld bij iedere zienswijze. In verband met de privacy zijn de namen en adressen van degene die zienswijzen hebben ingediend geanonimiseerd. Een niet-geanonimiseerde versie is ter inzage wel beschikbaar voor raadsleden.

We zien in verschillende zienswijzen dezelfde zorgen naar voren komen. In het begin van de reactienota zienswijzen (20bb017111) wordt een weergave gegeven de meest voorkomende zienswijzen. Voor de exacte reactie op iedere zienswijzen, wordt verwezen naar het volgende hoofdstuk in deze "Reactienota zienswijzen Wvg Fazantstraat". Hierbij wordt opgemerkt dat alleen zienswijzen konden worden ingediend naar aanleiding van het conceptraadsvoorstel over de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voor veel indieners is het onderscheid tussen het besluit over de integrale aanpak en het besluit om het voorkeursrecht te vestigen moeilijk te maken. De zienswijzen gaan dan ook vaak in op het besluit over de herstructureringsaanpak en samenvoegen. In de reactie op de zienswijzen is ruimte genomen om zowel op de opmerkingen ten aanzien van de keuze voor herstructurering als op het voorkeursrecht in te gaan. Dit is gedaan om de indieners zoveel mogelijk te informeren en mee te nemen bij de besluitvorming.

1.1 Meest voorkomende zienswijzen en reactie daarop

1. *Waarop wordt hier gekozen voor sloop/nieuwbouw, samenvoegen en vestiging van het voorkeursrecht?*

De indieners vragen zich af waarom in de Fazantstraat wordt gekozen voor een aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen. Zij zijn van mening dat er geen sprake is van een slechte buurt en wonen er fijn. Ook de woningen zijn niet zo slechts als de gemeente aangeeft.

Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Eén van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorberekenen door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus. De ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling voorzieningen en inkomensniveau. In 2030 moet Rotterdam Zuid woonwijken hebben waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu wordt aangeboden. Bij de nieuwe woonmilieus gaat het niet alleen over woningen en buitenruimte, maar ook om de kwaliteit van de scholen, om veilige wijken en voorzieningen. Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is echter een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren.

De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

2. *Er is juist vraag naar betaalbare woningen, waarom deze dan nu slopen?*

In het NPRZ wordt gesproken over sloop van kleine woningen en terugbouwen van grotere woningen voor andere doelgroepen en sociale stijgers. Er is echter nu heel veel vraag naar betaalbare woningen en die zijn er in de Fazantstraat. Waarom kiest de gemeente er dan voor om deze te slopen en te vervangen door andere soorten woningen?

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken de zwakste wijk van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken (langs de Gruttostraat en de Roodborststraat) woningen aan te kopen en in het zuidelijk deel van de Fazantstraat (tussen de Wielewaalstraat en de Roerdomplaan) woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

3. De plannen veroorzaken veel onzekerheid voor de eigenaren en bewoners/huurders

Wij kunnen ons voorstellen dat de plannen onzekerheid met zich meebrengen. Als eigenaren of huurders vragen hebben, kunnen zij zich wenden tot de gemeente voor een gesprek.

Wij staan in deze periode van onzekerheid klaar om vragen van eigenaren en bewoners te beantwoorden. Wij gaan na het raadsbesluit met iedere afzonderlijke eigenaar (en huurder als we de eigenaar hebben gesproken) in gesprek om zijn of haar persoonlijke situatie te bespreken.

In het huidige stadium van de planvorming kunnen wij de onzekerheid echter niet wegnemen. Een exacte doorlooptijd is er nog niet. Deze wordt duidelijker zodra meer inzicht bestaat in de ruimtelijke plannen. Wel nemen we in ieder geval 2 jaar de tijd om met de eigenaren in gesprek te gaan over verkoop, verhuizing. Voor het deel van samenvoegen proberen we met de eigenaren in gesprek te treden of ze zelf tot samenvoegen willen overgaan of dat ze aan de gemeente willen verkopen. Dat traject loopt door totdat de samenvoegdoelstellingen zijn bereikt.

Door de vestiging van het voorkeursrecht moet de gemeente, wil zij het voorkeursrecht behouden, wel aan termijnen voldoen. Dit betekent in ieder geval dat er binnen 3 jaar een structuurvisie (in de Omgevingswet omgevingsvisie) en/of een bestemmingsplan (in de Omgevingswet een omgevingsplan) moet zijn vastgesteld, waarin de plannen zijn vastgelegd.

Wij begrijpen dat een aantal eigenaren en huurders zorgen hebben. We merken echter ook dat een fors aantal eigenaren zich sinds het vestigen van het voorkeursrecht bij de gemeente hebben gemeld om in gesprek te treden over de verkoop van hun woning.

4. Waarom gaat de gemeente door met dit soort plannen als Corona ook al genoeg onzekerheid geeft?

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona, voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Daarnaast staan we aan de start van de herstructurering, welke zeker enkele jaren zal gaan duren. Door nu te beginnen geven we

de eigenaren en bewoners om samen met de gemeente de tijd om tot goede oplossingen te komen.

5. *Er is niet met de eigenaren gesproken over het plan. Eigenaren zijn niet betrokken bij het plan. Er wordt over de eigenaren gesproken, maar niet met de eigenaren.*

De aanleiding om een voorkeursrecht van toepassing te verklaren is het besluit om de Fazantstraat aan te wijzen voor sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen. Het voorkeursrecht zorgt er voor dat tijdens de uitwerking van de plannen geen verslechtering plaatsvindt van de uitgangspositie die schadelijk kan zijn voor de uitvoering van de plannen.

Het besluit is een eerste stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemmen met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

6. *De gemeente is niet voldoende bereikbaar voor vragen. Bij vragen was de gemeente niet goed bereikbaar. Ook de informatie op de website ontbreekt. Daarnaast konden bewoners niet naar een informatieavond komen.*

Zowel de eigenaren en huurders van de 216 woningen en 7 bedrijfsruimten in het gebied van de herstructurering als de eigenaren en huurders van de 126 woningen in het gebied dat onder samenvoeging en vernieuwbouw valt, hebben een brief ontvangen met een toelichting op het plan van de Fazantstraat en de vestiging van de Wvg. Deze brief is na de bekendmaking van het collegebesluit door het projectteam in de brievenbussen is bezorgd. Bovendien is de brief ook aangetekend verzonden. In verband met de maatregelen rondom covid-19 is de inhoud van de brief - het voornemen tot sloop en herstructurering en vestiging van de Wvg - niet uitgelegd aan de deur. Wel is het projectteam, waaronder een verwerper en een woonconsultant, die dag in de straat aanwezig gebleven om eventuele vragen van bewoners te kunnen beantwoorden. Ook in de weken daarna is een afvaardiging van het team nadrukkelijk aanwezig geweest in de straat om uitleg te geven. Daarnaast is met alle belanghebbenden telefonisch contact gezocht om hen te informeren over het project, de Wvg en de inspraakmogelijkheden.

Vanaf de eerste dag na de bekendmaking is er in de kerk van de Nazarener een informatiepunt geopend waar eigenaren en huurders meer informatie kunnen krijgen en waar zij hun persoonlijke situatie kunnen bespreken. Hier is veel gebruik van gemaakt. Ook is er een projectwebsite (www.rotterdam.nl/vogelbuurt), een e-mailadres en een telefoonnummer beschikbaar waar bewoners en eigenaren terecht kunnen met vragen.

Er hebben vier informatiebijeenkomsten plaatsgevonden: twee voor huurders en twee voor eigenaar-bewoners voor het herstructureringsdeel. Voor de bijeenkomsten voor huurders was niet veel animo: 15 mensen hebben hier gebruik van gemaakt. De twee bijeenkomsten voor eigenaren waren vol (2 x 25 personen). Door de aangescherpte maatregelen rondom covid-19 zijn de overige geplande bijeenkomsten afgelast. De 40 deelnemers die zich hiervoor hadden aangemeld, zijn individueel benaderd. Daarmee zijn nagenoeg alle eigenaren en huurders bereikt. Een gering aantal belanghebbenden zijn ondanks bovenstaande stappen, extra nabellen, mailing en zelfs aanbellen niet bereikbaar gebleken.

De contactmogelijkheden met de gemeente, zoals gecommuniceerd met de belanghebbenden, zijn onveranderd. Ook blijft het informatiepunt geopend zolang daar behoefte aan is. Zodra er nieuws te melden is, worden belanghebbenden hierover geïnformeerd door middel van een informatiebrief.

Bij alle vormen van communicatie is toegezien op de handhaving van coronamaatregelen.

7. *Onze belangen zijn niet door de gemeente meegewogen.
Bij uitvoering worden de belangen van de eigenaren ernstig geschonden.*

Op dit moment ligt het besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor. Dit besluit heeft (slechts) het gevolg dat als de eigenaar wil verkopen hij eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het besluit verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als eigenaren willen blijven wonen kan dat nog. Wij begrijpen echter goed dat de eigenaren verder kijken dan dit ene besluit en ook zien dat ze, voor wat betreft het sloop/nieuwbouwgedeelte, moeten verhuizen. De gemeente zal na het raadsbesluit gesprekken gaan voeren over aankoop van de woningen.

Op dit moment ligt echter alleen het voorkeursrecht voor. De volgende stappen zien toe op definitief aankopen door de gemeente. Als het niet lukt, dan zullen wij de gemeenteraad een voorstel doen om onteigening toe te passen. Vanaf januari 2021 zullen wij voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte gedurende in ieder geval twee jaar in gesprek treden met de eigenaren om te kijken of we minnelijk tot overeenstemming komen over verkoop.

Voor het besluit van het voorkeursrecht moet het algemeen belang van de gemeente bij de uitvoering van de NPRZ-doelstellingen worden afgewogen tegen de individuele belangen van de eigenaar. De gemeente vindt verbetering van de leefbaarheid in Carnisse erg belangrijk, mede ook om te voorkomen dat de wijk (en dus ook de Fazantstraat) slechter wordt. Als er niets wordt gedaan gaat de wijk verder achteruit en zal de leefbaarheid nog verder afnemen. Het algemeen belang overstijgt in dit geval het belang van de individuele eigenaar die graag wil blijven wonen. Voor het besluit voorkeursrecht wordt de eigenaar (alleen) belemmerd in de mogelijke koper van zijn woning. Hij moet, als hij wil verkopen, eerst aan de gemeente aanbieden. Deze belemmering wordt beperkt geacht, waardoor in dit geval het algemeen belang voor moet gaan.

8. *Geen vertrouwen op marktconforme prijs*

Op dit moment wordt bij te koop aangeboden woningen stelselmatig overboden. Wordt dit wel meegenomen in de marktconforme prijs?

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

9. *De termijn voor het indienen van zienswijzen is te kort.*

Uw raad moet binnen 3 maanden na het collegebesluit besluiten het voorkeursrecht te vestigen. Binnen deze termijn krijgen de eigenaren de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Daarvoor wordt een redelijke termijn van vier weken gehanteerd. De eigenaren zijn op de eerste dag van de termijn met een brief op de hoogte gesteld van het besluit. Er is voor gekozen om de brieven zowel in de brievenbus te bezorgen als aangetekend aan de eigenaren te verzenden. Bij de brief is een uitgebreide bijlage gevoegd, waarin staat hoe een zienswijze moet worden ingediend. Vanaf het moment dat de brieven waren bezorgd, konden mensen contact opnemen met de gemeente voor vragen. Zoals reeds eerder aangegeven hebben medewerkers van de gemeente veel mensen gesproken en uitleg kunnen geven. Op basis van het voorgaande vinden wij de termijn redelijk. Overigens merken wij daarbij op dat de eigenaren ook in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaarschrift in te dienen. Daarvoor gold een termijn van 6 weken.

1.2 Conclusie

Alhoewel de zorgen van de eigenaren en huurders die zijn geuit in de zienswijzen onze aandacht heeft, zijn wij nog steeds van mening dat het verwezenlijken van de NPRZ-doelen in de Fazantstaat een goed besluit is. Ten behoeve van de aanpak herstructurering en samenvoegen en vernieuwbouwen is het voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht ondersteunt de aanpak en dus de uitvoering van de NPRZ-doelen. Wij zijn van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven om tot een ander besluit te komen en stellen uw raad voor om over te gaan met de vestiging van het voorkeursrecht.

Medewerkers van de gemeente zullen in gesprek treden met alle eigenaren (en huurders), dus niet alleen diegenen die zienswijzen hebben ingediend, om op individueel niveau met de eigenaren over hun situatie te praten en hun zorgen te bespreken.

2 Algemene informatie

2.1 Besluit

Bij besluit van 22 september 2020 heeft het college besloten de gemeenteraad voor te stellen het voorkeursrecht, zoals dat in de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) wordt geregeld, te vestigen op een gebied in de gemeente Rotterdam. Deze vestiging heeft betrekking op de gronden gelegen in het gebied "Fazantstraat", globaal gelegen tussen de Gruttostraat, Roerdomplaan, Tapuitstraat en Korhaanstraat in Rotterdam.

Deze gronden zijn nader aangegeven op de bij het besluit behorende kadastrale tekening met de daarbij behorende lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden.

Het besluit gaat over twee projectonderdelen: enerzijds de sloop-nieuwbouw van de koppen van de woonblokken en het zuidelijk deel van de Fazantstraat, anderzijds het samenvoegen en vernieuwbouwen van de middendelen van de woonblokken.

Dit besluit is gebaseerd op artikel 6 Wvg. Op grond van artikel 6 Wvg is het voorkeursrecht gevestigd voor een periode van drie maanden. Om het voorkeursrecht te laten voortduren zal de gemeenteraad binnen de gestelde drie maanden een besluit tot bestendiging van het voorkeursrecht moeten nemen. Daarom is er een voorstel voor de gemeenteraad opgesteld.

Het besluit van ons college is gepubliceerd in de Staatscourant op 24 september 2020 en dus in werking getreden op 25 september 2020 (daags na publicatie in de Staatscourant). Op 25 september zijn de rechthebbenden individueel op de hoogte gebracht van het voorstel door middel van een aangetekend schrijven.

Het raadsvoorstel tot verlenging/bestendiging van het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg is met ingang van 25 september 2020 voor een ieder ter inzage gelegd.

In de gemeenteraadsvergadering op 17 december 2020 zal het voorstel tot vestigen/bestendiging van het voorkeursrecht worden voorgelegd aan de gemeenteraad. In verband met een zorgvuldige besluitvormingsprocedure, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld vanaf 25 september tot en met 22 oktober (vier weken) een zienswijze kenbaar te maken.

Het besluit tot vestiging/bestendigen van het voorkeursrecht is een beschikking zoals vastgelegd in de artikelen 4:1 tot en met 4:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Om eventuele speculatie voorafgaand aan het besluit te voorkomen is ons besluit van 22 september 2020 niet van tevoren bekend gemaakt. Deze mogelijkheid biedt artikel 4:11 Awb. Het bestuursorgaan kan op grond van dit artikel voorafgaande zienswijzen achterwege laten voor zover het met de beschikking beoogde doel slechts kan worden bereikt indien belanghebbende daarvan niet reeds tevoren in kennis is gesteld. Door ons voorstel c.q. besluit is het voorkeursrecht van toepassing vanaf 25 september 2020 jl.

Bij de voorbereiding van het raadsbesluit geldt derhalve artikel 4:11 Awb niet meer. Daarom hebben wij de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te brengen.

Het voorgestelde besluit tot vestiging/bestendiging is een beschikking. Niet iedereen kan zienswijzen indienen. Ingevolge artikel 4:8 Awb kan een bestuursorgaan *een belanghebbende* in de gelegenheid stellen zijn zienswijze naar voren te brengen. Met belanghebbende wordt het begrip uit artikel 1:2 Awb bedoeld: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is.

Uit de jurisprudentie over de Wvg blijkt dat de eigenaar en de beperkt gerechtigde als belanghebbenden worden aangemerkt. Dit betekent dat gebruikers, huurders en derden-geïnteresseerden niet als belanghebbenden worden aangemerkt. Zienswijzen van deze partijen zijn niet-ontvankelijk.

2.2 Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid bestaat uit twee componenten: zijn de zienswijzen op tijd door de gemeente ontvangen en moet degene die een zienswijze heeft ingediend worden gezien als een belanghebbende.

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 22 oktober 2020. Alle zienswijzen waarvan vast is komen te staan dat die door de belanghebbenden uiterlijk op deze dag zijn verzonden (en in goede orde bij de gemeente ontvangen) zijn tijdig ingediend.

Zoals reeds in paragraaf 1.1. aangegeven worden eigenaren en beperkt gerechtigden als belanghebbenden aangemerkt.

Wij zullen in het navolgende de voornoemde zienswijzen behandelen en daarbij aandacht besteden aan:

- De ontvankelijkheid
- De inhoud van de zienswijze
- De reactie op de zienswijze
- Ons advies.

Voorafgaand aan de bespreking van de zienswijzen wordt opgemerkt dat alleen zienswijzen konden worden ingediend naar aanleiding van het concepttraadsvoorstel over de vestiging van het voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Voor veel indieners is het onderscheid tussen het besluit over de aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en het besluit om het voorkeursrecht te vestigen moeilijk te maken. De zienswijzen gaan dan ook vaak in op het besluit over de aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen. In de reactie op de zienswijzen is ruimte genomen om zowel op de opmerkingen ten aanzien van de sloopkeuze als op het voorkeursrecht in te gaan. Dit is gedaan om de indieners zoveel mogelijk te informeren en mee te nemen in de besluitvorming. In de formelere bezwaarschriftenprocedure zal wel strikter onderscheid worden gemaakt tussen bezwaren die te maken hebben met de sloopbeslissing en bezwaren die te maken hebben met het voorkeursrecht. Aangezien tegen de sloopbeslissing geen bezwaar open staat zullen vooral de bezwaren in het kader van het voorkeursrecht worden behandeld. Op dat moment verwachten wij op basis van jurisprudentie dat de bezwaren van de huurders niet ontvankelijk zullen worden verklaard.

2.3 Privacy

In de zienswijzen worden persoonsgegevens, zoals naam, adres, woonplaats en kadastrale gegevens genoemd. In verband met de privacy hebben wij de reactienota zienswijzen geanonimiseerd. Op de griffie ligt de niet-geanonimiseerde versie vertrouwelijk ter inzage. Tevens liggen daar voor de raadsleden de zienswijzen vertrouwelijk ter inzage.

2.4 Ingediende zienswijzen

Er zijn in totaal 27 zienswijzen ingediend:

	Datum brief/datum ontvangst		Ontvangen van	Adresgegevens	Samenvoegen/sloop
1	13-10-2020	15-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (verhuurder)
2	13-10-2020	19-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
3	14-10-2020	15-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw MGE
4	15-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
5	16-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Samenvoegen (huurder)
6	17-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
7	17-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
8	17-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Huurders aanpalend pand
9	18-10-2020 21-10-2020	20-10-2020 22-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Samenvoegen/vernieuwbouwen MGE
10	18-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (eigenaar)
11	18-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw MGE
12	18-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (huurder)
13	18-10-2020	21-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (huurders → bewoners)
14	19-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (bedrijf)
15	19-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (huurder)
16	19-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
17		20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
18	19-10-2020	20-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
19	19-10-2020	21-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw

	Datum brief/datum ontvangst		Ontvangen van	Adresgegevens	Samenvoegen/sloop
20	19-10-2020	22-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (verhuurder)
21	19-10-2020	22-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw
22	19-10-2020	22-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Sloop/nieuwbouw (verhuurder)
23	19-10-2020	26-10-2020	[REDACTED]		Sloop/nieuwbouw (verhuurder)
24	20-10-2020	22-10-2020	[REDACTED]		Sloop/nieuwbouw
25	20-10-2020	22-10-2020	[REDACTED]	[REDACTED]	Samenvoegen MGE
26	21-10-2020	22-10-2020	[REDACTED]		Sloop/nieuwbouw (bedrijf/huurder)
27	22-10-2020	22-10-2020	[REDACTED]		Sloop/nieuwbouw

3 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk is per zienswijze de ontvankelijkheid en een korte weergave opgenomen van de inhoud van de zienswijze en de reactie daarop. Ook wordt per zienswijze geadviseerd of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het raadsvoorstel.

De zienswijze is samengevat in een aantal punten. In verband met de leesbaarheid volgt de reactie direct na ieder punt. De reactie is in cursief opgenomen. In sommige gevallen worden meerdere punten van één reactie voorzien.

3.1 Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

[REDACTED] is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer [REDACTED]. Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel [REDACTED]. Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. [REDACTED] is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 13 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

[REDACTED] heeft tevens op 14 oktober 2020 een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener is van mening dat de gemeente beter de stille VvE's kan aanpakken om het achterstallig onderhoud van andere portieken te verbeteren. Problemen die er zijn worden veroorzaakt door overbevolking. De gemeente kan beter daar iets tegen doen dan de hele straat te slopen.
2. Indiener geeft aan niemand te kennen die om zijn mening is gevraagd hoe het is om in de buurt te wonen.

Het besluit is een eerste stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet)..

Nadat de raad instemmen met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen, worden aangepakt.

3. De buurt is juist goed verbonden met alle voorzieningen in de omgeving. Vuil op straat is niet alleen een probleem in de Vogelbuurt maar in haast alle wijken. Het parkeerprobleem is reeds opgelost doordat betaald parkeren is ingevoerd.

Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Eén van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus. De ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. In 2030 moet Rotterdam Zuid woonwijken hebben waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu wordt aangeboden. Bij de nieuwe woonmilieus gaat het niet alleen over woningen en buitenruimte, maar ook om de kwaliteit van de scholen, veilige wijken en voorzieningen.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.2 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpadvies. De zienswijze is op 13 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener is van mening dat de gemeente beter de stille VvE's kan aanpakken om het achterstallig onderhoud van andere portieken te verbeteren. Problemen die er zijn worden veroorzaakt door overbevolking. De gemeente kan beter daar iets tegen doen dan de hele straat te slopen.
2. Indiener geeft aan niemand te kennen die om zijn mening is gevraagd hoe het is om in de buurt te wonen.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspannd.. Tevens bieden deze gesprekken ruimte om ideeën uit te wisselen over de exacte invulling van het plan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

3. De buurt is juist goed verbonden met alle voorzieningen in de omgeving. Vuil op straat is niet alleen een probleem in de Vogelbuurt maar in haast alle wijken. Het parkeerprobleem is reeds opgelost doordat betaald parkeren is ingevoerd.

Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Eén van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus. De ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. In 2030 moet Rotterdam Zuid woonwijken hebben waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu wordt aangeboden. Bij de nieuwe woonmilieus gaat het niet alleen over woningen en buitenruimte, maar ook om de kwaliteit van de scholen, om veilige wijken en voorzieningen.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.3 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is zakelijk gerechtigde (erfpacht) van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 13 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener vindt de wijze van mededelen erg onzorgvuldig. Indiener heeft nooit de juiste brief ontvangen, waardoor ze niet is medegedeeld over de mogelijkheid van en de wijze waarop een zienswijze of bezwaar ingediend kan worden.

Volgens onze gegevens is de aangetekende brief voor indiener in eerste instantie geweigerd retour gezonden, en later alsnog op afgeleverd. Naar aanleiding van de zienswijze van indiener is deze brief nogmaals aangetekend. Per abuis is de tenaamstelling, voor wat betreft de voorletters, verkeerd in de brief opgenomen. Inmiddels heeft indiener een brief gekregen met de juiste voorletters en is hiervoor excuus aangeboden. De adressering en het kadastrale perceel welke in de brief zijn opgenomen waren wel juist.

2. Indiener vindt de precieze redenen van deze aanpak onduidelijk. De problemen in de wijk hebben volgens indiener niet te maken met de grootte van de woningen, maar met de houding van bepaalde bewoners ten opzichte van elkaar. Het is wrang dat indiener nu de dupe wordt.

Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Eén van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus. De ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. In 2030 moet Rotterdam Zuid woonwijken hebben waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu wordt aangeboden. Bij de nieuwe woonmilieus gaat het niet alleen over woningen en buitenruimte, maar ook om de kwaliteit van de scholen, om veilige wijken en voorzieningen.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

3. De prijsstijging van huizen zorgt al voor een evenwichtigere verdeling, nu deze woningen enkel door meer vermogende mensen kunnen worden gekocht. Deze woningen zijn bovendien goed onderhouden. Waar is het slopen dan voor nodig?

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen, op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen, worden aangepakt.

4. Met mijn belang wordt onvoldoende rekening gehouden. De woning is gekocht met een korting. Indiener heeft geïnvesteerd met het idee dat ze hier voor altijd zou blijven wonen. De woning was oorspronkelijk van Woonbron en er is een terugkoopregeling bedongen. Bij verkoop moet de winst gedeeld worden. Er was geen reden om aan te nemen er ooit toe gedwongen te kunnen worden. Woonbron kan op deze wijze twee keer aan de verkoop verdienen en de gemeente rekent alle voordelen van deze gedwongen verkoop naar zichzelf en Woonbron toe, terwijl de eigenaar voor de lasten opdraait. Indiener is van mening op deze wijze onevenredig benadeeld te worden.

Op dit moment ligt het besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor. Dit besluit heeft (slechts) het gevolg dat als de eigenaar wil verkopen hij eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het besluit verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als eigenaren willen blijven wonen kan dat. Wij begrijpen echter goed dat de eigenaren verder kijken dan dit ene besluit en ook zien dat ze, voor wat betreft het sloop/nieuwbouwgedeelte, moeten verhuizen. De gemeente zal na het raadsbesluit gesprekken gaan voeren over eventuele aankoop van de woningen.

De volgende stappen zien toe op definitief aankopen door de gemeente. Als het niet lukt, dan zullen wij de gemeenteraad een voorstel doen om onteigening toe te passen. Vanaf januari 2021 zullen wij voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte gedurende in ieder geval twee jaar in gesprek treden met de eigenaren om te kijken of we minnelijk tot overeenstemming kunnen komen over verkoop.

De terugkoopregeling en winstverdeling met Woonbron is een regeling voortkomend uit de MGE afspraken. Voor deze regeling heeft indiener korting gekregen bij de aankoop van de woning. De MGE-regeling is een specifieke regeling die bij ons goed bekend is. In het sloop-nieuwbouwgedeelte vallen 12 appartementen onder deze regeling. Er is hier overleg

over met de initiatiefnemer van deze regeling, wooncorporatie Woonbron. We hebben rekening gehouden met de specifieke gevolgen die deze regeling met zich meebrengt. Wij zullen met indiener en Woonbron contact opnemen voor een persoonlijk gesprek.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.4 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 15 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener vindt het schandalig dat tijdens de Corona pandemie het besluit tot slopen van de Vogelbuurt-Fazantstraat is genomen. Er is geen behoorlijk contact gemaakt met de bewoners. Indiener geeft aan geen aangetekende brief te hebben ontvangen.

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Daarnaast staan we aan de start van de herstructurering, welke zeker enkele jaren zal gaan duren. Door nu te beginnen geven we de eigenaren en bewoners de tijd om samen met de gemeente tot goede oplossingen te komen.

Blijkens onze gegevens is de aangetekende brief voor indiener op 26 september bezorgd.

2. Er wordt aangegeven dat het van belang is de buurt te slopen om evenwicht te brengen in de wijk, indiener is van mening dat het evenwicht er nu wel is. Er zijn nu al tal van verschillende type gezinnen en woningen in de wijk. Het geldt dat voor dit plan nodig is kan beter gebruikt worden om de bestaande woningen op te knappen en de mensen van Rotterdam Zuid tegemoet te komen.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel

particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

3. Indiener vraagt zich af of de gemeente zich wel bewust is van de prijzen op de huidige woningmarkt. Aan de taxatiewaarde heeft indiener niets t.o.v. de huidige woningmarkt. Komt er een terugkeergarantie? Waarom wordt er niet meer informatie hierover gegeven?

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Helaas komt er geen terugkeergarantie. De Huisvestingswet staat de gemeente niet toe om nieuw te bouwen woningen te laten toewijzen aan specifieke personen/voormalig eigenaren..

4. Indiener geeft aan een emotionele band te hebben met zijn huis. Er zitten veel emoties en herinneringen in het huis.

Wij begrijpen dat dit ingrijpend is. Wij willen dit zo goed mogelijk doen, daarom denken wij dat indiener het best gebaat is bij een persoonlijk gesprek over zijn specifieke situatie. Nadat de raad heeft besloten, gaat de gemeente alle eigenaren in het gebied actief benaderen.

5. Indiener is het niet eens met het besluit en voelt zich gedwongen te verhuizen naar een duurdere omgeving of woning die ze niet kunnen betalen. Indiener wil begrip tonen voor de reden achter het besluit, maar het brengt een onzekere situatie met zich mee. Indiener heeft veel zorgen en stress om deze kwestie. Hoe kan de gemeente ons horen en geruststellen? Indiener maakt zich zorgen dat er totaal niet naar hun belang gekeken zal worden.
6. Indiener heeft geen idee hoe te starten met dit proces en wie onafhankelijk van de gemeente kan begeleiden. Ook kan en wil indiener hier de kosten niet van dekken. Gaat de gemeente een onafhankelijke aankoopmakelaar vergoeden?
7. Tijdens de bijeenkomst is gezegd dat alles gedeeltelijk vergoed wordt. Indiener is het niet eens met het bepalen van de aankoopssom op basis van een taxatie, gezien indiener veel zelf vernieuwd en geïnvesteerd heeft in de woning. Kan de gemeente zwart op wit garanties geven? De gemeente gaat zeker niet kijken wat een nieuwe woning kost, maar wat de huidige woning oplevert. Als we gaan verhuizen komen we sowieso in een duurdere woning, want de huizenprijzen zijn enorm gestegen. Het doet pijn dat ons geld eigenlijk zo goed als weggegooid is, en dat onze comfort en buurt weggenomen wordt.
8. Wat kan de gemeente betekenen bij de verhuizing en de kosten?

De vragen die indiener stelt zijn zeker terecht. Ze zien op het komende aankoopproces, nadat de raad een besluit heeft genomen. Op dat moment gaat de gemeente met iedere eigenaar in gesprek over de aankoop van hun woning. Daarbij zal ook antwoord worden gegeven op alle vragen die de indiener heeft over het proces van aankoop, bepaling van de marktprijs en mogelijke verhuizing.

Als het goed is komen de vernieuwingen die door indiener zijn aangebracht terug in de marktwaarde van de woning.

9. Indiener is blij met de buurt. Ze wonen hier op een strategisch goed gelegen plek. Bij het zoeken naar een andere woning gaan wij ook weer hiernaar kijken. Dit draagt bij aan het leefgenot en comfort van de buurt.

De gemeente neemt vanaf januari 2021 twee jaar de tijd om met de indiener te overleggen over aankoop. Wij verwachten dat er met deze twee jaar genoeg tijd is om tot goede oplossingen te komen.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.5 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is huurder van te Rotterdam. Het perceel kadastraal bekend is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. Het onroerend goed is in eigendom van . is derhalve geen belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. heeft een bezwaarschrift ingediend. Aangezien dit bezwaarschrift is gericht aan de gemeenteraad zullen wij dit bezwaarschrift als zienswijze behandelen. De zienswijze is op 16 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

De zienswijze van wordt niet ontvankelijk verklaard, echter geven wij graag reactie op de punten die worden aangedragen.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener vraagt te stoppen met de plannen met betrekking tot het gebied. De wijk vraagt om herstructurering in de vorm van enkele kleine bouwherstellingen. De wijk heeft reparatie en renovatie nodig, geen totale sloop.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende

woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

2. De plannen veroorzaken een enorme stortvloed aan slechte opmerkingen, slechte emoties en veel stress bij de bewoners. Mensen zijn bang voor de toekomst. De plannen zullen leiden tot ontregeling van het openbare leven en verkeerslawaaï in de omgeving.

Wij kunnen ons voorstellen dat de plannen onzekerheid met zich meebrengen. Als eigenaren of huurders vragen hebben, kunnen zij zich wenden tot de gemeente voor een gesprek.

Wij staan in deze periode van onzekerheid klaar om vragen van eigenaren en bewoners te beantwoorden. Wij gaan na het raadsbesluit met iedere afzonderlijke eigenaar (en huurder als we de eigenaar hebben gesproken) in gesprek om zijn of haar persoonlijke situatie te bespreken.

3. Tegenwoordig is het kopen van een flat een grote kost, die veel mensen niet kunnen betalen. We hebben geen andere huisvestingsmogelijkheid met mijn gezin.

In het persoonlijke gesprek met de huurder zal worden gekeken naar een mogelijke huurbeëindiging. Daarbij wordt ook gesproken over de mogelijkheden van de huurder voor vervangende huisvesting. De woonconsulent kan daarbij ook helpen.

Advies

De zienswijze is niet ontvankelijk en de argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.6 Zienswijze

Ontvankelijkheid

_____ zijn eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer _____. Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen _____. Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. _____ zijn derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 17 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener vindt het schandalig om mensen in de corona tijd hiermee nog extra te belasten en vindt het een hele slechte tijd om dit plan te lanceren en uit te voeren.

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Daarnaast staan we aan de start van de herstructurering, welke zeker enkele jaren zal gaan duren. Door nu te beginnen geven we de eigenaren en bewoners om samen met de gemeente de tijd om tot goede oplossingen te komen.

2. Indiener is van mening dat het publieke belang de som van de individuele belangen moet zijn. Indiener geeft aan dat ze reeds in een evenwichtig stukje Carnisse wonen. De huizenmarkt schreeuwt om starterswoningen en het is niet productief om huizen te slopen die juist nodig zijn. Veel portieken en appartementen zijn al opgeknapt.
3. Het adviesrapport van de Raad voor leefomgeving en infrastructuur dat begin oktober uitkwam, stelt dat het leven in grote steden steeds duurder en minder toegankelijk wordt voor mensen met lagere inkomens. Aan het kabinet wordt gevraagd de toegang tot steden voor alle groepen in de samenleving te waarborgen. Het leven in de grotere stad wordt anders een elitaire aangelegenheid, aldus het rapport. Door 216 betaalbare woningen te vervangen door minder en duurere woningen wordt dit advies in de wind geslagen.

Indiener verwijst naar het adviesrapport van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Deze ziet op een advies voor de situatie in heel Nederland. Voor Rotterdam Zuid geldt een specifiekere regeling die is opgenomen in het NPRZ en de Woonvisie. Wij gaan bij de uitvoering van de sloop-nieuwbouwplannen uit van de kaders die de gemeenteraad heeft gesteld.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

4. Indiener geeft aan dat de bewoners van de Fazantstraat niet betrokken zijn bij de plannen voor de herstructurering van de buurt, terwijl in het NPRZ staat "De inzet van alle professionele partners is gericht op het samen met de bewoners op orde krijgen van de drie hoofdpijlers School, Werk en Wonen waardoor bewoners een sterkere positie krijgen in de maatschappij." Indiener is dan ook van mening dat een buurt verbeteren beter met de mensen kan die er ook graag wonen.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

De aanleiding om een voorkeursrecht van toepassing te verklaren is het besluit om de Fazantstraat aan te wijzen voor sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen. Het voorkeursrecht zorgt ervoor dat tijdens de uitwerking van de plannen geen verslechtering plaatsvindt van de uitgangspositie die schadelijk kan zijn voor de uitvoering van de plannen.

5. In de ogen van indiener is de Woonvisie uit 2011/2012 achterhaald wat betreft de Fazantstraat. De Fazantstraat is geen achterstand straat. Indiener is dan ook van mening dat het geld beter besteed kan worden aan renovatie in plaats van sloop. Indiener geeft daarbij aan dat de huidige subsidiemogelijkheden voor samenvoeging en uitbreiding al effect heeft.

Eind 2016 is de "Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020" door de raad vastgesteld. In 2019 heeft de gemeenteraad een aanvulling op de Woonvisie vastgesteld: de nota 'Thuis in Rotterdam', Addendum op de Woonvisie. Met het Addendum wil de gemeente het woningaanbod in Rotterdam nog beter laten aansluiten op de behoeften van Rotterdammers. Het addendum geeft daarmee het vigerende beleid, samen met de uitgangspunten verwoord in het NPRZ en het daaruit voortvloeiende Werkprogramma. Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. De wijk wordt gezien als doorgangswijk. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig en dat ingrijpen moet verder gaan dan alleen renovatie. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

6. De woningmarkt is niet goed voor mensen die een huis zoeken. Om een huis te krijgen moet met flink overbieden om een kans te maken. Indiener geeft aan dat de marktwaarde niet voldoende te hebben om op het huidige niveau te blijven wat betreft grootte, comfort en waarde van het huis.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Als overbieding de norm is en blijft zal dit ook terug te zien zijn in de marktconforme prijs.

7. Indiener geeft aan gedwongen weg te moeten ook al passen ze prima in de doelgroep die de gemeente juist in deze wijk wil hebben. Er wordt niets anders aangeboden. De gemeente heeft een zorgplicht voor haar bewoners. In de plannen voor Rotterdam Zuid staat dat de bewoners centraal staan. Als bewoners van Zuid voelen indieners zich weggejaagd en in de steek gelaten.

De gemeente neemt vanaf januari 2021 twee jaar de tijd om met de indiener te overleggen over aankoop. Wij verwachten dat er met deze twee jaar genoeg tijd is om tot goede oplossingen te komen.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.7 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 17 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

heeft tevens op 14 oktober 2020 een bezwaarschrift ingediend tegen het collegebesluit.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. De plannen komen over als onrealistisch en roepen veel vragen op, ook na de informatiebijeenkomst.
2. Indiener geeft als reactie op de stelling dat de buurt en met name de Fazantstraat onvoldoende zou functioneren als een fijne buurt, aan dat het overdag een rustige straat is en in de avond- en nachten voelen inwoners zich allerm minst onveilig. Mensen hebben regelmatig contact, kennen elkaar en staan voor elkaar klaar. Een grootschalige saneringsoperatie verstoort deze situatie.
3. Gegeven de leeftijd van de woonblokken is de bouwkundige kwaliteit solide. De appartementen in eigendom zijn bijna allemaal gemoderniseerd en verbouwd. Onze Vereniging van Eigenaren (VvE) is actief en heeft tot op heden het onderhoud en vernieuwingen altijd kunnen laten uitvoeren. Ons meerjaren onderhoudsplan is opgesteld op basis van een bouwkundige taxatie waarin geen grote of risicovolle werkzaamheden worden voorzien.
4. Er hoeven geen woonblokken gesaneerd te worden om de verkeerscirculatie en de parkeermogelijkheden in de buurt te verbeteren. Het gemeentebestuur heeft al een succesvolle maatregel genomen, na de invoering van het bepaald parkeren is er altijd parkeerruimte.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd. Hiermee ligt er een goede basis voor de sloop-nieuwbouw en samenvoegopgave.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te

houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren.

De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

5. Het is naar oordeel van indiener oneerlijk en disproportioneel om mensen financieel en sociaal te schaden ten gunste van een ander belang. Indiener en vele andere woningbezitters hebben op geen enkele manier bijgedragen aan of geprofiteerd van speculaties in woningverkoop. Daarnaast is indiener van mening dat het plan tot buurtsanering vooral een plan is met het oog op het verstevigen van een financieel-economische grip van de gemeente op de verdeling van woonruimte. Dit doel conflicteert met de kerntaak van een gemeentebestuur om het belang van de burgers te dienen.

Voor het besluit van het voorkeursrecht moet het algemeen belang van de gemeente bij de uitvoering van de NPRZ-doelstellingen worden afgewogen tegen de individuele belangen van de eigenaar. De gemeente vindt verbetering van de leefbaarheid in Carnisse erg belangrijk, mede ook om te voorkomen dat de wijk (en dus ook de Fazantstraat) slechter wordt. Als er niets wordt gedaan gaat de wijk verder achteruit en zal de leefbaarheid nog verder afnemen. Het algemeen belang overstijgt in dit geval het belang van de individuele eigenaar die graag wil blijven wonen. Voor het besluit voorkeursrecht wordt de eigenaar (alleen) belemmerd in de mogelijke koper van zijn woning. Hij moet, als hij wil verkopen, eerst aan de gemeente aanbieden. Deze belemmering wordt beperkt geacht, waardoor in dit geval het algemeen belang voor moet gaan.

De gemeente grijpt in om de leefbaarheid van de wijken voor nu en in de toekomst te verbeteren. Het doel van de vestiging van het voorkeursrecht is om hier de regie op te houden. Er is geen financieel-economisch belang bij betrokken. Sterker nog, een dergelijke herstructurering kost geld.

6. Indiener en zijn vrouw werken beiden als verpleegkundige in de thuiszorg. Voor dit werk is het noodzakelijk om een stabiel woon-leefklimaat te hebben. Met de aangekondigde plannen wordt die stabiele situatie verstoord. Verder brengt het werk met zich mee dat indiener op redelijke afstand van het werkgebied moet wonen. Gegeven de absolute krapte aan betaalbare woningen in Rotterdam, is de kans dat indiener een woning van gelijke grootte en op gelijke afstand van het werk gaat vinden nihil.

De gemeente begrijpt de zorgen van indiener en neemt vanaf januari 2021 twee jaar de tijd om met de indiener te overleggen over aankoop. Wij verwachten dat er met deze twee jaar genoeg tijd is om tot goede oplossingen te komen.

7. Indiener geeft aan financieel verlies te lijden, gezien indiener de investeringen die indiener reeds heeft gedaan nog aan het terugverdienen is. Daarnaast geeft indiener aan dat een

gedwongen vertrek uit de woning en het aangaan van nieuwe (hypotheek-)verplichtingen zorgen dat indiener teruggeworpen wordt in de positie die indiener nu heeft bereikt.

Als het goed is komen de vernieuwingen die door indiener zijn aangebracht terug in de marktwaarde van de woning. Dit is afhankelijk van de aard van de vernieuwingen. Het beste lijkt om in overleg te treden met de gemeente om hierover helderheid te krijgen. Daarom neemt de gemeente vanaf januari 2021 contact op met iedere eigenaar in het plangebied.

8. Indiener is van mening dat de gemeente Rotterdam de saneringsplannen voor de buurt zodanig moet herzien dat de buurtbewoners en met name de particuliere woningeigenaren niet worden benadeeld in hun huidige woonsituatie, psychosociale welbevinden en financiële situatie en vooruitzichten. Indiener eist dat ze kunnen blijven wonen in de Fazantstraat met behoud van de financiële positie en is bereid om te overleggen hoe dit doel bereikt kan worden.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Tevens bieden deze gesprekken ruimte om ideeën uit te wisselen over de exacte invulling van het plan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.8 Zienswijze

Ontvankelijkheid

zijn huurders van de aanpalende woning, dus gelegen buiten het plangebied. Het perceel is niet opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden. zijn derhalve geen belanghebbenden bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

De zienswijze van wordt derhalve als niet ontvankelijk verklaard, echter geven wij graag reactie op de punten die worden aangedragen.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener beschouwt het voornemen van de gemeente als zeer afkeurenswaardig.
2. In de Vogelbuurt voltrekt zich hiermee de verdere marginalisatie van mensen met lagere inkomens op de woningmarkt. Het is voor starters en huurders met lagere en middeninkomens steeds moeilijker om een woning te vinden in Rotterdam. Door geschikte woningen voor starters en mensen met lagere inkomens in de Vogelbuurt te slopen, en hiervoor in de plaats duurder woningen te bouwen, dreigt de gemeente Rotterdam de kansen voor starters en lagere inkomens om in deze stad te blijven wonen verder te beperken.
3. Indiener kan zich niet vinden in de analyse van de gemeente dat er sprake zou zijn van veel overlast of een gebrekkige sociale cohesie van de buurt.
4. Volgens inziens van indiener kunnen de doelen van het NPRZ gerealiseerd worden zonder dat de bewoners uit Carnisse worden gedwongen te vertrekken. Indiener is er van

overtuigd dat met andere oplossingen de kwaliteit van leven in de Vogelbuurt significant zal toenemen, zonder dat de buurt haar huidige bewoners en haar historische identiteit en straatbeeld hiervoor hoeft te verliezen.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

Voor indieners zal er ten aanzien van hun eigen woning weinig veranderen. Er zal wel om hen heen een verandering optreden. Zij kunnen bij een ontwerpbestemmingsplan zienswijzen indienen.

Advies

De zienswijze is niet ontvankelijk en de argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.9 Zienswijze

Ontvankelijkheid

_____ is zakelijk gerechtigde (erfpacht) van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer _____. Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen _____. Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het samenvoegdeel. _____ is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. _____ heeft twee zienswijze ingediend, zienswijze deel 1 is op 18 oktober 2020 ingediend en zienswijze deel 2 op 21 oktober 2020, beide zienswijzen zijn derhalve tijdig ingediend.

De beide zienswijzen van _____ zullen wij tezamen behandelen.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Als indiener het goed begrijpt is vanuit het perspectief van de gemeente nu de tijd gekomen om deze wijk aan te pakken. Sociaal achtergestelde mensen wegsturen om rijke mensen aan te trekken en om tevens goed te verdienen aan de nieuwbouw. De meeste buurtbewoners van de Fazantstraat hebben noch geld, noch energie om tegen de plannen te gaan vechten. Indiener voelt zich door de plannen niet meer welkom en twijfelt of dat de bedoeling is van het mooie concept van het NPRZ.

Indiener woont in het samenvoegdeel van het plan. Dit betekent dat voor haar geldt dat ze zelf kan overgaan tot uitvoering van de aanpak samenvoegen en vernieuwbouwen. Verkoop van de woning is vrijwillig.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd. Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

De gemeente grijpt in om de leefbaarheid van de wijken voor nu en in de toekomst te verbeteren. Het doel van de vestiging van het voorkeursrecht is om hier de regie op te houden. Er is geen financieel-economisch belang bij betrokken. Sterker nog, een dergelijke herstructurering kost geld.

2. Woonbron heeft vele woningen met korting en een terugkoop garantie te koop aangeboden. Indiener had de woning nooit gekocht als ze geweten had dat deze wijk vanaf 2020 aangepakt zou worden.

In het gebied liggen een aantal appartementen die zijn verkocht onder de MGE-regeling. Indiener is eigenaar van een dergelijke woning. Graag treedt de gemeente in overleg met de indiener om haar persoonlijke situatie te bespreken. Daarbij zal de gemeente ook Woonbron betrekken.

3. Door de corona crisis is de financiële situatie van indiener als zzp-er nog verder achteruit gegaan en indiener is financieel niet in staat om hoge huur te gaan betalen of om een hypotheek te krijgen. Daarom kan indiener hier niet weg zonder een aannemelijk aankoopbedrag en eventueel een schadevergoeding om alle bijbehorende (verhuis)kosten te dekken.

Voor het samenvoegdeel geldt het uitgangspunt dat er geen sprake is van verplichte verkoop. Als een eigenaar wil verkopen, dan kan hij de woning aanbieden aan de gemeente. De gemeente zal dan een aanbod doen op basis van de marktwaarde.

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona, voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Daarnaast staan we aan de start van de herstructurering, welke zeker enkele jaren zal gaan duren. Door nu te beginnen geven we de eigenaren en bewoners de tijd om samen met de gemeente tot goede oplossingen te komen.

4. Indiener appelleert op de zorgplicht voor sociaal achtergestelde buurtbewoners.

De gemeente moet zorgen voor iedere burger, ook de sociaal achtergestelde buurtbewoners. Dat doen we door onder andere woonconsulenten in te zetten, die de bewoners kunnen begeleiden in de keuzes die zij moeten maken.

5. Indiener stuurt in de bijlage een paar voorstellen voor een betere aanpak van de buurt met argumenten tegen de plannen mee.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken. Tevens bieden deze gesprekken ruimte om ideeën uit te wisselen over de exacte invulling van het plan.

6. Indiener geeft in de bijlage van de zienswijze aan geen reactie te hebben ontvangen op mails.

Naar aanleiding van de mails van indiener is op 19 oktober telefonisch contact gezocht met indiener, waarop geen contact is gekregen. Op verzoek van de gemeente heeft Steingoed vervolgens op 6 november contact gelegd. Hierbij is uitgelegd dat woning van mevrouw niet wordt gesloopt.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.10 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 18 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener geeft aan dat het toch niet zo kan zijn dat sloop van het flatgebouw de enige oplossing is en dat zij nu de wijk uitgejaagd worden.

De aanleiding om een voorkeursrecht van toepassing te verklaren is het besluit om de Fazantstraat aan te wijzen voor sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen.

De gemeente vindt verbetering van de leefbaarheid in Carnisse erg belangrijk, mede ook om te voorkomen dat de wijk (en dus ook de Fazantstraat) slechter wordt. Als er niets wordt gedaan gaat de wijk verder achteruit en zal de leefbaarheid nog verder afnemen. Het besluit is een eerste stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de koers aan. Binnen deze koers worden de plannen in de komende periode uitgewerkt.

2. Deze woningen staan echt niet op instorten. Er is niets mis met de funderingen en vele bewoners hebben zelf op eigen kosten aanzienlijke verbeteringen aangebracht aan hun woningen. Dit betekent dat onder meer door deze verbeteringen de WOZ-waarde van deze woningen flink is gestegen en dat de woningen die onlangs ten koop zijn

aangeboden niet door kansarmen gekocht werden. We kunnen dus zeggen dat de doelgroep van bewoners die het financieel beter krijgen hier nu al een woning kopen.

3. De gemeente voert aan dat er in onze straat huisjesmelkers actief zijn en dat ze die willen aanpakken. Het kan best zo zijn dat er enkele huisjesmelkers tussen zitten, maar dat is een absolute minderheid en er zullen toch wel andere mogelijkheden zijn om hun praktijken aan te pakken zonder dat alle woningen in de straat gesloopt hoeven te worden.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Daarnaast blijkt dat het eigendom versnipperd is tussen eigenaren-bewoners en eigenaren-verhuurders. In Carnisse is over het algemeen het percentage verhuurde woningen groot, waarbij veel sprake is van particuliere beleggers. Dat komt de sociale samenhang en de woningverbetering vaak niet ten goede.

Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

4. Voor het groener maken van de buurt hoeven geen flatgebouwen gesloopt te worden.
5. Slopen en vervangen voor nieuwbouw is heel duur en slecht voor het milieu. Bovendien komen er in de plannen van de gemeente veel minder nieuwe woningen terug dan dat er gesloopt worden en dat ten tijde van enorme woningnood dus waarom niet kijken naar renovatie van de bestaande woningen.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

6. Er zijn natuurlijk altijd mensen die ergens niet tevreden over zijn, maar er zijn ook veel bewoners die wel tevreden zijn. Bewoners zijn vooral blij met de locatie van de woningen. Met het slopen van de flatgebouwen in de Fazantstraat en deze vervangen voor enige nieuwbouwwoningen in deze straat wordt het leefmilieu in de wijk gehele wijk Carnisse heus niet een stuk beter. Als de gemeente het geld voor dit project gebruikt voor renovatie kunnen er met hetzelfde geld een heleboel identieke flats in de nabijgelegen straten aangepakt worden. Met renovatie in plaats van sloop kunnen alle bewoners blijven wonen waar ze nu zijn en indien ook de identieke flats in de omliggende straten gerenoveerd worden, zullen ook die mensen vinden dat het prettiger wonen is en zullen minder snel doorstromen. Dus het wordt prettig wonen voor de huidige bewoners precies wat de doelstelling is.
7. Het algemeen belang zou veel meer gediend zijn bij renovatie dan bij het bouwen van enkele nieuwbouwwoningen.

Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en

woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Eén van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus. De ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. In 2030 moet Rotterdam Zuid woonwijken hebben waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu wordt aangeboden. Bij de nieuwe woonmilieus gaat het niet alleen over woningen en buitenruimte, maar ook om de kwaliteit van de scholen, om veilige wijken en voorzieningen.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken. .

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.11 Zienswijze

Ontvankelijkheid

_____ is zakelijk gerechtigde (erfpacht) van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer _____. Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen _____. Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. _____ is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 18 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Het straatbeeld in de Vogelbuurt kan zeker wat aandacht gebruiken en een aantal woningen is zeker aan renovatie toe. Maar om te lezen datje in een zogenaamde achterstandsbuurt woont doet gewoon pijn. De technische kwaliteit van de woningen is over het algemeen ruim voldoende. Naar inziens van indiener kunnen de doelen van het NPRZ - een plan waarin volgens eigen zeggen de bewoners van Zuid centraal staan - gerealiseerd worden zonder dat diezelfde bewoners uit Carnisse worden gedwongen te vertrekken.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Tevens bieden deze gesprekken ruimte om ideeën uit te wisselen over de exacte invulling van het plan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

2. Het lijkt indiener niet productief om huizen te slopen die hard nodig zijn. Veel starters kunnen hier nog wel een woning kopen. Het zijn veelal sociale stijgers die voorlopig nog wel blijven. Door nieuwe duurdere woningen neer te zetten wordt het voor weinig mensen nog haalbaar om überhaupt in Rotterdam te blijven.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

3. Indiener kan niet verhuizen en was niet van plan te verhuizen.

Nadat uw raad de koers bevestigt, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van de uitgezette koers voor hen persoonlijk zijn.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.12 Zienswijze

Ontvankelijkheid

_____ is huurder van _____. Het appartementsrecht kadastraal bekend nummer _____ is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. Het onroerend goed is in eigendom van _____. _____ is derhalve geen belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. _____

_____ heeft een bezwaarschrift ingediend, gezien deze gericht is aan de gemeenteraad zullen wij dit bezwaarschrift als zienswijze behandelen. De zienswijze is op 18 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

De zienswijze van _____ wordt niet ontvankelijk verklaard, echter geven wij graag reactie op de punten die worden aangedragen.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Het besluit heeft mevrouw aangegrepen.
2. Indiener geeft aan de woning in de loop der jaren redelijk is onderhouden door de huisbaas, tuurlijk zijn er dingen die verbetering nodig hebben, maar daarvoor hoeft de woning niet gelijk gesloopt te worden.
3. Indiener voelt zich diep beledigd als ze leest dat ze niet de "middenmoot" is die terug mag/kan komen in de wijk. Voorstel van indiener is om de huidige bewoners op zijn minst de kans te geven om terug te komen in de nieuwe woningen. Een tweede voorstel is: ga praten met de bewoners, waar liggen individueel de wensen van de bewoners.
4. De grootste zorg van indiener is waar ze terecht komt. Kan ze als alleenstaande ouder de nieuwe huur wel betalen als ik met grote onrust naar de tendens kijk naar de Rotterdamse woningmarkt? Wat heeft dat allemaal voor financiële gevolgen voor mij en mijn gezin?

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspand. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

5. Indiener ziet liever geen sloopplannen, maar verbeterplannen.

De nu uitgezette koers is wat de gemeente betreft de beste manier op tot een herstructurering te komen van de Fazantstraat. Er is juist gekozen voor een combinatie van sloop-nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen, zodat sprake gaat zijn van een algehele verbetering van de wijk.

Advies

De zienswijze is niet ontvankelijk en de argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.13 Zienswijze _____

Ontvankelijkheid

_____ is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer _____. Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen _____. Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. _____ is, voorzover wij hebben kunnen nagaan, gehuwd met _____. _____ is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober

2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 18 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Ons idee over diversiteit anders dan dat van de gemeente Rotterdam.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

2. Indiener geeft aan reeds twee woningen te hebben samengevoegd tot één riante zeven kamer woning met een grote tuin. De lijst van dingen die we veranderd en aangepast hebben om de kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid van onze woning nog meer te verbeteren is lang. Voor indiener geldt: Een vergelijkbare woning vinden voor ons budget is onmogelijk.

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

3. Indiener realiseert zich zeker dat er ook stukken in onze straat zijn waar duurzame renovatie niet onnodig is. Ook is het aanpakken van zwerfvuil iets wat aandacht vraagt. Daarnaast zou door het anders inrichten van de parkeergelegenheid de straat opknappen. Maar dit mag niet het hoofdmotief zijn in het plan om dit stuk Fazantstraat te slopen.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk. Er is dus gekeken naar een totaalaanpak voor de woonwijk, die om meerdere redenen nu wordt voorgesteld.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.14 Zienswijze

Ontvankelijkheid

zijn samen eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. zijn derhalve belanghebbenden bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijzen zijn op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indieners zijn van mening dat het in hun nadeel is als ze de woning aan de [REDACTED] aan de gemeente moeten verkopen. Doordat de wet het verplicht maakt om de panden eerst aan de gemeente te koop aan te bieden, kunnen ze de vrije markt niet benutten terwijl dit meer oplevert. Mevrouw vindt dat het in haar nadeel dat het voorkeursrecht verbiedt om de woning eerst aan te bieden aan de gemeente i.p.v. te verkopen op de vrije markt. Op de vrije markt leveren de woningen meer op.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun bedrijfspand krijgen, als zij het pand aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

2. Het gaat niet alleen om de waarde van de woning en het bedrijfspand, maar ook om de goodwill van het bedrijf. Wie gaat de goodwill betalen als het bedrijfspand wordt verkocht aan de gemeente. Mevrouw heeft goodwill in haar bedrijf (onzichtbare meerwaarde). Ze heeft zelf ook goodwill moeten betalen toen ze het kocht. De vraag is hoe de gemeente haar daarin gaat compenseren.
3. De woning en het bedrijfspand zijn verdiend met [REDACTED]. Als het bedrijfspand wordt opgekocht door de gemeente om gesloopt te worden, zien indieners geen kans meer om iets nieuws op te bouwen gezien hun leeftijd. Het bedrijfspand zien ze als hun toekomstige inkomstenbron en pensioen. Ook al biedt de gemeente een marktconform bedrag voor hun woning en bedrijfspand, in deze tijden kunnen ze daar niets voor terugkopen gezien de hoge huizenprijzen.
4. De vaste klantenkring verdwijnt wanneer klanten ergens anders naartoe verhuizen als de gemeente de wijk sloopt. Wie vult mijn winst- en inkomstenderving aan in de tijd dat de huidige bewoners langzaamaan uit de wijk vertrekken?
5. Indieners wonen [REDACTED]. Mocht de sloop van de wijk doorgaan: waar vinden ze dan opnieuw een woning waar ze kunnen wonen naast een goedlopende zaak? Indieners betwijfelen dat de gemeente compenseert in het gemak dat ze momenteel ervaren.

Op dit moment ligt het besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor. Dit besluit heeft (slechts) het gevolg dat als de eigenaar wil verkopen hij eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het besluit verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als eigenaren willen blijven zitten kan dat. Wij begrijpen echter goed dat de eigenaren verder kijken dan dit ene besluit en ook zien dat ze, voor wat betreft het sloop/nieuwbouwgedeelte, moeten verhuizen. De gemeente zal na het raadsbesluit gesprekken gaan voeren over eventuele aankoop.

In deze gesprekken zal worden bekeken welke gevolgen de aankoop heeft voor indieners. Daarbij ook gekeken naar alle schadecomponenten die volgens de wettelijke regeling voor vergoeding in aanmerking komen.

Vanaf januari 2021 zullen wij voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte gedurende in ieder geval twee jaar in gesprek treden met de eigenaren om te kijken of we minnelijk tot overeenstemming kunnen komen over verkoop.

6. Indieners wonen al jaren met veel plezier in de wijk. Ze ervaren het tegenovergestelde van een gesloten karakter. Indieners vragen zich af waar de uitspraken dat Carnisse en de Fazantstraat als ruim onvoldoende of zelfs zeer onvoldoende worden gekwalificeerd op gebaseerd zijn.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

7. Indieners willen hun ongenoegen uiten over de manier waarop de gemeente Rotterdam communiceert. Er wordt veelvuldig gebruik gemaakt van vakjargon en vage communicatie. Er staat geen relevante informatie op de website over bezwaar maken tegen het collegebesluit en het indienen van zienswijzen.

De eigenaar-bewoners en huurders van de 216 woningen en 7 bedrijfsruimten in het gebied van de herstructurering hebben na de bekendmaking van het collegebesluit een brief ontvangen die door het projectteam in de brievenbussen is bezorgd. De brief is daarna ook aangetekend verzonden. Bij de brief zat een bijlage, waarin uitleg werd gegeven over de procedure. Daarin werd ook aangegeven hoe een zienswijze of een bezwaarschrift kon worden ingediend.

In verband met de maatregelen rondom covid-19 is de inhoud van de brief - het voornemen tot sloop en herstructurering en vestiging van de Wvg - niet uitgelegd aan de deur. Wel zijn leden van het projectteam, waaronder een verwerver en een woonconsultant, die dag in de straat aanwezig gebleven om eventuele vragen van bewoners te kunnen beantwoorden. Ook in de weken daarna is een afvaardiging van het team nadrukkelijk aanwezig geweest in de straat om uitleg te geven. Daarnaast is met alle belanghebbenden telefonisch contact gezocht om hen te informeren over het project, de Wvg en de inspraakmogelijkheden.

De contactmogelijkheden met de gemeente, zoals gecommuniceerd met de belanghebbenden, zijn onveranderd. Ook blijft het informatiepunt geopend zolang daar behoefte aan is. Zodra er nieuws te melden is, worden belanghebbenden hierover geïnformeerd door middel van een informatiebrief.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.15 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is huurder van te Rotterdam. Het perceel kadastraal bekend is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. Het onroerend goed is in eigendom van is derhalve geen belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 16 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

De zienswijze van wordt niet ontvankelijk verklaard, echter geven wij graag reactie op de punten die worden aangedragen.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener beschouwt het voornemen van de gemeente afkeurenswaardig. Voor ons als huidige bewoners van deze woningen komt het erop neer dat wij gedwongen worden om plaats te maken voor mensen die veel meer te besteden hebben en gemakkelijker een andere woning kunnen vinden.
2. Indiener schrok erg toen ik een brief in de brievenbus vond dat het portiek waarin ik woon gesloopt gaat worden voor grotere, duurdere huizen om 'betere' mensen met een hoger inkomen aan te trekken. Hierdoor wordt het tekort aan woningen nog groter gemaakt.
3. Indiener deelt de mening dat een deel van deze buurt er minder uit ziet maar er zijn mijns inziens ook minder rigoureuze alternatieven om de wijk te verbeteren waarbij de huidige bewoners niet verjaagd hoeven te worden zoals duurzame renovatie, samenvoegen van woningen als de huidige bewoners verhuizen, verbeteren van groenvoorzieningen en andere buitenruimten, herinrichten van straten, het betrekken van de bewoners, invoeren van zelfbewoningsplicht op de woningen om zogenaamde 'huisjesmelkers' te weren, particuliere verhuurprijzen volgens een puntensysteem etc.
4. Indiener moet ook opmerken dat er de afgelopen jaren toch ook al grote verbeteringen gerealiseerd zijn. Toen zij hier eind 2018 kwam wonen stond er eigenlijk altijd veel vuil naast de containers en was er een enorme parkeer overlast, maar met de invoering van vergunning parkeren is het parkeerprobleem aangepakt en inmiddels treft zij in haar straat vrijwel nooit meer vuil naast de containers aan. Zo kunnen minder ingrijpende maatregelen ook zeker een positief effect hebben op de leefomgeving.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende

woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt

Advies

De zienswijze is niet ontvankelijk en de argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.16 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en het appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Meneer snapt niet hoe de sloop van de woningen de bewoners van Zuid kan dienen.
2. Er worden geen nieuwe betaalbare woningen beschikbaar gesteld. Het beeld dat het geen diverse wijk en dat er veel overlast en overbewoning is klopt niet.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd. Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-

west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

3. Indiener stelt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de staat van de buitenruimte en heeft deze al dan niet bewust laten verloederen. Ook had de gemeente eerder moeten ingrijpen op onderverhuur.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.17 Zienswijze

Ontvankelijkheid

zijn eigenaar-verhuurder van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. zijn derhalve belanghebbenden bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpvoorstellen. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend. Indiener heeft aangegeven bezwaar te willen maken bij de gemeenteraad. In het navolgende zullen we de brief ook aanmerken als zienswijze.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener maakt een zienswijze kenbaar tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Het voorkeursrecht betreft geen bestemmingsplan. Op dit moment ligt het besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor. Dit besluit heeft (slechts) het gevolg dat als de eigenaar wil verkopen hij eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het besluit verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als eigenaren willen blijven wonen kan dat nog. Wij begrijpen echter goed dat de eigenaren verder kijken dan dit ene besluit en ook zien dat ze, voor wat betreft het sloop/nieuwbouwgedeelte, moeten verhuizen. De gemeente zal na het raadsbesluit gesprekken gaan voeren over eventuele aankoop van de woningen.

De volgende stappen zien toe op definitief aankopen door de gemeente. Als het niet lukt, dan zullen wij de gemeenteraad een voorstel doen om onteigening toe te passen. Vanaf januari 2021 zullen wij voor het sloop/nieuwbouwgedeelte gedurende in ieder geval twee jaar in gesprek treden met de eigenaren om te kijken of we minnelijk tot overeenstemming kunnen komen over verkoop.

2. Indiener heeft een woning aangekocht met een gunstig energielabel en in de woning geïnvesteerd. Het lijkt indiener dan ook niet logisch dat deze woning wordt gesloopt.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk en dat afzonderlijke woningen zijn opgeknapt. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt. Een dergelijke herstructurering kan helaas niet worden uitgevoerd per woning; we kijken daarom toch naar woonblokken.

3. Indiener vraagt zich af hoe de compensatieregeling voor zijn huurder eruit ziet op het moment dat hij verplicht moet verhuizen? Wordt er een nieuwe huurwoning aangeboden?

Er wordt geen nieuwe huurwoning aangeboden. De huurder krijgt een verhuiskostenvergoeding. Zodra de gemeente in gesprek is getreden met de eigenaar, zal ook een gesprek volgen met de huurder.

4. Indiener concludeert uit de brief dat ze de weg vrij moeten maken voor onder andere een betere verbinding in Rotterdam. Op welke wijze kan de gemeente ervoor zorgen dat indiener in dezelfde wijk een nieuwe woning toegewezen krijgt, zodat hij kan blijven verhuren. Krijgt indiener anders een voorkeursrecht op de nieuw te bouwen woningen. Met een reële prijs, koop je geen vergelijkbaar appartement in Rotterdam-Zuid. De taxatie geeft op dit moment geen beeld van de marktwaarde.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Als overbieding de norm is en blijft zal dit ook terug te zien zijn in de marktconforme prijs.

Helaas komt er geen terugkeergarantie. De Huisvestingswet staat de gemeente niet toe om nieuw te bouwen woningen te laten toewijzen aan specifieke personen/voormalig eigenaren.

5. Kan er door een erkend specialist, middels een rapport onderbouwd worden dat de draagconstructie van het balkon van de woning zorgen baart?
6. Indiener vindt het bijzonder dat de gemeente het heeft over de grootste parkeerdruk. Huurders geven aan dat de parkeergelegenheid optimaal is. Jullie willen van deze locatie een autovrije zone maken, waardoor er om deze zone juist een tekort zal ontstaan voor parkeerplekken.
7. Het slopen van woningen verplaatst het probleem dat een aantal beleggers een hogere huur vraagt dan op basis van de puntentelling zou mogen. Rotterdam heeft toegezegd deze problematiek op een andere manier te bestrijden. Woningen slopen heeft volgens de indiener geen effect.
8. Voorkeur van indiener gaat uit naar het stopzetten van de plannen voor de sloop of een alternatieve woning in Rotterdam-Zuid aan te bieden.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk. De vragen over de situatie bij indiener willen wij graag in een persoonlijk gesprek bespreken.

9. Indiener is van mening dat de door de gemeente verstuurd brieven voor een gemiddelde inwoner moeilijk leesbaar is. Indiener heeft contact gehad met één van de medewerkers en zij gaf aan dat indiener teruggebeld zou worden voor de inhoudelijke vragen. Dit is echter niet gebeurd.

Met indiener is ten tijde van het opstellen van deze reactienota nog geen contact geweest. Medewerkers zullen hen proberen te bereiken voor de raadsvergadering.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.18 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar-verhuurder van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en het appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. De reden van het indienen van de zienswijze is dat de gemeente nooit de bedragen zal betalen aan de eigenaren die marktconform zijn. Indiener heeft geen vertrouwen de taxateur die zogenaamd onafhankelijk wordt benoemd. Momenteel worden huizen verkocht boven de vraagprijzen waardoor als de gemeente de woningen zal kopen de eigenaren minimaal € 30.000-€ 40.000 euro mislopen.
2. Indiener wil niets verkopen, want dit is een bron van inkomsten en voor de bedragen die de gemeente gaat bieden kan indiener niks anders kopen in Rotterdam.
3. Indiener neemt aan dat het niet de bedoeling is van de gemeente dat bewoners van de gemeente door een besluit van de gemeente erop achteruit gaan.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdredenen voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente

regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Als overbieding de norm is en blijft zal dit ook terug te zien zijn in de marktconforme prijs.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.19 Zienswijze

Ontvankelijkheid

_____ is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer _____. Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel _____. Het perceel en het appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. _____ is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht. _____ is recentelijk verhuisd naar Nederland, waardoor hij de taal nog niet machtig is. Hij heeft zijn zienswijze in het Engels geschreven. Wij zullen contact met _____ opnemen en hem een toelichting geven op het besluit.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpadvies. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener uit zijn afschuw over vestigen van de Wvg in coronatijd. Meneer denkt dat corona is gebruikt als excuus om niet bij de bewoners langs te gaan en om voldoende vergaderingen te houden. Er worden wel persoonlijke afspraken gemaakt met bewoners die erom vragen. De procedure zou dan ook vanwege corona stilgezet moeten worden, omdat het potentieel schadelijk is voor de gezondheid. Indiener is werkloos geworden in coronatijd en er is dus geen goed einde in zicht.

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona, voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Daarnaast staan we aan de start van de herstructurering, welke zeker enkele jaren zal gaan duren. Door nu te beginnen geven we de eigenaren en bewoners de tijd om samen met de gemeente tot goede oplossingen te komen.

2. Indiener vindt de termijn om te reageren en de deadlines die daaraan vastzitten te krap. Hij heeft geprobeerd om de gemeente te bereiken, maar is nooit teruggebeld. Hij had gereageerd voor een plek bij de informatiebijeenkomst, maar kreeg geen reactie.
3. Er is geen poging gedaan door de gemeente om contact te maken met de bewoners van de Fazantstraat. De gemeente zou moeten investeren in de wijk en niet de wijk moeten proberen te veranderen. Indiener promoot Rotterdam-Zuid en heeft ook meer informatie meegestuurd over zijn projecten.

Indiener was aanwezig op de bewonersavond op 12 oktober 2020. Tijdens deze avond heeft hij vragen kunnen stellen aan de medewerkers van de gemeente. Op 16 oktober

2020 heeft er een persoonlijk gesprek plaatsgevonden tussen een medewerker van de gemeente en indiener, waarin een nadere uitleg van de plannen en het voorkeursrecht is gegeven.

Zowel de eigenaren en huurders van de 216 woningen en 7 bedrijfsruimten in het gebied van de herstructurering als de eigenaren en huurders van de 126 woningen in het gebied dat onder samenvoeging en vernieuwbouw valt, hebben een brief ontvangen met een toelichting op het plan van de Fazantstraat en de vestiging van de Wvg. Deze brief is na de bekendmaking van het collegebesluit door het projectteam in de brievenbussen is bezorgd. Bovendien is de brief ook aangetekend verzonden. In verband met de maatregelen rondom covid-19 is de inhoud van de brief - het voornemen tot sloop en herstructurering en vestiging van de Wvg - niet uitgelegd aan de deur. Wel is het projectteam, waaronder een verwerver en een woonconsultant, die dag in de straat aanwezig gebleven om eventuele vragen van bewoners te kunnen beantwoorden. Ook in de weken daarna is een afvaardiging van het team nadrukkelijk aanwezig geweest in de straat om uitleg te geven. Daarnaast is met alle belanghebbenden telefonisch contact gezocht om hen te informeren over het project, de Wvg en de inspraakmogelijkheden. Vanaf de eerste dag na de bekendmaking is er in de kerk van de Nazarener een informatiepunt geopend waar bewoners en eigenaren meer informatie kunnen krijgen en waar zij hun persoonlijke situatie kunnen bespreken. Hier is veel gebruik van gemaakt. Ook is er een projectwebsite (www.rotterdam.nl/vogelbuurt), een e-mailadres en een telefoonnummer beschikbaar waar bewoners en eigenaren terecht kunnen met vragen.

Er hebben vier informatiebijeenkomsten plaatsgevonden: twee voor huurders en twee voor eigenaar-bewoners voor het herstructureringsdeel. De twee bijeenkomsten voor eigenaar-bewoners waren vol (2 x 25 personen). Door de aangescherpte maatregelen rondom covid-19 zijn de overige geplande bijeenkomsten afgelast. De 40 deelnemers die zich hiervoor hadden aangemeld, zijn individueel benaderd. Daarmee zijn nagenoeg alle eigenaren en huurders bereikt. Een gering aantal belanghebbenden zijn ondanks bovenstaande stappen, extra nabellen, mailing en zelfs aanbellen niet bereikbaar gebleken.

De contactmogelijkheden met de gemeente, zoals gecommuniceerd met de belanghebbenden, zijn onveranderd. Ook blijft het informatiepunt geopend zolang daar behoefte aan is. Zodra er nieuws te melden is, worden belanghebbenden hierover geïnformeerd door middel van een informatiebrief.

4. Indiener heeft twijfels bij het dienen van het maatschappelijk belang door het vestigen van een Wvg. Er komen door de samenvoegplannen minder huizen terug op te markt.

De aanleiding om een voorkeursrecht van toepassing te verklaren is het besluit om de Fazantstraat aan te wijzen voor sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen. Het voorkeursrecht zorgt er voor dat tijdens de uitwerking van de plannen geen verslechtering plaatsvindt van de uitgangspositie die schadelijk kan zijn voor de uitvoering van de plannen.

Het NPRZ heeft tot doel om de wijken voor nu en in de toekomst leefbaar te houden en meer divers te maken. Dat gebeurt door verschillende woningtypes mogelijk te maken, waardoor voor iedere doelgroep een goede woning te vinden is. Doordat er verschillende doelgroepen in een bepaald gebied wonen, is de gedachte dat voor nu en in de toekomst een fijn woonklimaat wordt gecreëerd.

Ondanks dat nu vraag is naar betaalbare woningen, wil dat niet zeggen dat dit ook goed is voor het fijne woonklimaat voor de toekomst. Met deze plannen kijkt de gemeente verder vooruit dan de komende paar jaar. Wij willen voorkomen dat de wijk achteruit gaat en dat wordt op basis van het NPRZ-programma verwacht als er niet op alle fronten wordt ingezet op verbetering.

5. Indiener stelt dat er niks mis is met zijn woning. Hij snapt de Wvg voor het samenvoegen niet, omdat er via subsidies al de mogelijkheid is om dit uit te laten voeren. Dit zou ook minder geld kosten dan de panden te slopen.
6. De buurt is al divers en geen immigrantenghetto. Het beeld van de buurt klopt dus niet.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk en dat er woningen zijn die goed zijn onderhouden/opgeknapt. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

7. Indiener ziet geen mogelijkheid om een andere woning in hetzelfde prijssegment te kopen in Rotterdam. Hij ziet graag compensatie voor het moeten zoeken naar een andere woning en compensatie voor de psychologische stress die nu ondergaan moeten worden midden in een pandemie.

Op dit moment ligt het besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor. Dit besluit heeft (slechts) het gevolg dat als de eigenaar wil verkopen hij eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het besluit verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als eigenaren willen blijven wonen kan dat nog. Wij begrijpen echter goed dat de eigenaren verder kijken dan dit ene besluit en ook zien dat ze, voor wat betreft het sloop/nieuwbouwgedeelte, moeten verhuizen. Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.20 Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

[REDACTED] is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer [REDACTED]. Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel [REDACTED]. Het perceel en het appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. [REDACTED] is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Mevrouw is enorm geschrokken van het nieuws dat de gemeente haar woning heeft aangewezen voor sloop om plaats te maken voor 'kwalitatieve goede woningen'. Indiener was zich er niet van bewust dat de woningen van slechte kwaliteit zijn. De bouwkundige keuring was prima in orde toen indiener het huis kocht.
2. De reden voor sloop lijkt pure willekeur. De gemeente omschrijft de status van de woningen aan de hand van een scan van de wijk. Specifiek naar de staat van de

woningen in de Fazantstraat is dus niet gekeken. Er zijn hier veel eigenaren die druk bezig zijn hun woning te renoveren of samenvoegen. Meer onderzoek lijkt indiener nodig alvorens een straat aan te wijzen voor sloop. Bovendien zou de gemeente kunnen overwegen om VvE's helpen gezond maken.

3. Indiener vraagt zich af of de gemeente überhaupt met bewoners heeft gesproken over hun ervaringen in plaats van aftegaan op enkel een jaarlijkse enquête. Indiener heeft zich nog nooit onveilig gevoeld en kan gerust over straat in de avond. Er is een hoge mate van sociale cohesie en burens zijn ontzettend vriendelijk. Dit is een wezenlijk ander beeld dan wanneer er enkel en alleen naar cijfers wordt gekeken.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

4. De gemeente wilt een diverse wijk creëren waar allerlei soorten mensen naast elkaar komen te leven. De wethouder en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) zien hier graag wat hogere inkomens naartoe komen. Als indiener naar haar straat kijkt dan ziet ze precies wat de gemeente graag wilt: een diverse wijk. Indiener durft te zeggen dat ze past binnen de doelgroep die de wethouder en het NPRZ graag ziet komen in Carnisse.
5. Indiener is zich bewust van een aantal problemen die aangepakt moeten worden. Indiener ondersteunt de gemeente van harte in het opknappen van de buitenruimte. Zo ligt er regelmatig afval en zwerfvuil op straat. Indiener draagt hier een aantal oplossingen voor aan. Te veel auto's in de straat zou nog een probleem zijn in de Fazantstraat. Sinds het betaald parkeren is ingevoerd, is dit probleem al grotendeels opgelost. De gemeente biedt in het plan een oplossing voor blik op straat, namelijk een parkeergarage op de plek van de basisschool de Kameleon.
6. De grote vraag is natuurlijk of sloop een oplossing is om een wijk te verbeteren? Met sloop zijn enorm veel kosten gemoeid. Dat geld kan in andere duurzamere oplossingen worden gestoken. Indiener is er van overtuigd dat veel problemen opgelost kunnen worden zonder dat er huizen gesloopt worden.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren.

De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde-auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

De kwaliteitssprong kan helaas niet op woningniveau worden behaald; er is meer nodig. En dat betekent dat keuzes zijn gemaakt over sloop-nieuwbouw op de koppen van de woonblokken en samenvoegen en vernieuwbouwen ertussenin. De woning van indiener ligt in het sloop-nieuwbouwgedeelte en zal dus, ondanks dat indiener in haar ogen past binnen de wijk, worden gesloopt. Na het raadsbesluit zullen medewerkers

van de gemeente in gesprek gaan met alle eigenaren, om hun persoonlijke situatie te bespreken.

7. Het is schaamteloos dat in een tijd van grote woningnood en een economie die is geraakt door de coronacrisis, Rotterdammers gedwongen worden hun huis te verkopen en verlaten. Huizenprijzen stijgen de pan uit. Dus een ander huis vinden gaat veel geld en moeite kosten.

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona, voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Daarnaast staan we aan de start van de herstructurering, welke zeker enkele jaren zal gaan duren. Door nu te beginnen geven we de eigenaren en bewoners om samen met de gemeente de tijd om tot goede oplossingen te komen.

8. Indiener nodigt de gemeenteraadsleden van de Commissie BWB en de wethouder van harte uit om met eigen ogen te zien hoe prettig ze woont.

Wij danken indiener voor de uitnodiging en geleiden hem door. In ieder geval zullen medewerkers van de gemeente de eigenaren en bewoners gaan bezoeken na het raadsbesluit vanaf januari 2021.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.21 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en het appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpadvies. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. De reden van het indienen van de zienswijze is dat de gemeente nooit de bedragen zal betalen aan de eigenaren die marktconform zijn. Indiener heeft geen vertrouwen de taxateur die zogenaamd onafhankelijk wordt benoemd. Momenteel worden huizen verkocht boven de vraagprijzen waardoor als de gemeente de woningen zal kopen de eigenaren minimaal € 30.000-€ 40.000 euro mislopen.
2. Indiener wil niets verkopen, want dit is een bron van inkomsten en voor de bedragen die de gemeente gaat bieden kan indiener niks anders kopen in Rotterdam.
3. Indiener neemt aan dat het niet de bedoeling is van de gemeente dat bewoners van de gemeente door een besluit van de gemeente erop achteruit gaan.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente

ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.22 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummers . Deze appartementsrechten zijn ontstaan uit de percelen . De percelen en de appartementsrechten zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. De reden van het indienen van de zienswijze is dat de gemeente nooit de bedragen zal betalen aan de eigenaren die marktconform zijn. Indiener heeft geen vertrouwen de taxateur die zogenaamd onafhankelijk wordt benoemd. Momenteel worden huizen verkocht boven de vraagprijzen waardoor als de gemeente de woningen zal kopen de eigenaren minimaal € 30.000-€ 40.000 euro mislopen.
2. Indiener wil niets verkopen, want dit is een bron van inkomsten en voor de bedragen die de gemeente gaat bieden kan indiener niks anders kopen in Rotterdam.
3. Indiener neemt aan dat het niet de bedoeling is van de gemeente dat bewoners van de gemeente door een besluit van de gemeente erop achteruit gaan.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Als overbieding de norm is en blijft zal dit ook terug te zien zijn in de marktconforme prijs.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.23 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpadvies. De zienswijze is op 19 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener maakt een zienswijze kenbaar tegen het ontwerp bestemmingsplan.

Het voorkeursrecht betreft geen bestemmingsplan. Op dit moment ligt het besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor. Dit besluit heeft (slechts) het gevolg dat als de eigenaar wil verkopen hij eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het besluit verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als eigenaren willen blijven wonen kan dat. Wij begrijpen echter goed dat de eigenaren verder kijken dan dit ene besluit en ook zien dat ze, voor wat betreft het sloop/nieuwbouwgedeelte, moeten verhuizen. De gemeente zal na het raadsbesluit gesprekken gaan voeren over eventuele aankoop van de woningen. De volgende stappen zien toe op definitief aankopen door de gemeente. Als het niet lukt, dan zullen wij de gemeenteraad een voorstel doen om onteigening toe te passen. Vanaf januari 2021 zullen wij voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte gedurende in ieder geval twee jaar in gesprek treden met de eigenaren om te kijken of we minnelijk tot overeenstemming kunnen komen over verkoop.

2. Indiener heeft een woning aangekocht met een gunstig energielabel en in de woning geïnvesteed. Het lijkt indiener dan ook niet logisch dat deze woning wordt gesloopt.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk en dat afzonderlijke woningen zijn opgeknapt. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt. Een dergelijke herstructurering kan helaas niet worden uitgevoerd per woning; we kijken daarom toch naar woonblokken.

3. Indiener vraagt zich af hoe de compensatieregeling voor zijn huurder eruit ziet op het moment dat hij verplicht moet verhuizen? Wordt er een nieuwe huurwoning aangeboden?

Er wordt geen nieuwe huurwoning aangeboden. De huurder krijgt een verhuisvergoeding. Zodra de gemeente in gesprek is getreden met de eigenaar, zal ook een gesprek volgen met de huurder.

4. Indiener concludeert uit de brief dat ze de weg vrij moeten maken voor onder andere een betere verbinding in Rotterdam. Op welke wijze kan de gemeente ervoor zorgen dat indiener in dezelfde wijk een nieuwe woning toegewezen krijgt, zodat hij kan blijven verhuren. Krijgt indiener anders een voorkeursrecht op de nieuw te bouwen woningen. Met een reële prijs, koop je geen vergelijkbaar appartement in Rotterdam-Zuid. De taxatie geeft op dit moment geen beeld van de marktwaarde.

Een voorkeursrecht heeft geen invloed op de normale prijsontwikkeling. Alleen oneigenlijke speculatie wordt voorkomen. In de wet zijn regels opgenomen hoe de marktwaarde van de woningen wordt bepaald. Daarbij wordt uitgegaan van de marktwaarde. De hoofdreden voor het vestigen van het voorkeursrecht is dat de gemeente regie wil hebben op de ontwikkeling. Verkopen die deze regie van de gemeente ondermijnen, kunnen met het voorkeursrecht worden voorkomen. Partijen die speculatief willen kopen en daardoor de plannen frustreren kunnen worden geweerd. De eigenaren zijn er echter van verzekerd dat zij de marktwaarde voor hun woning krijgen, als zij de woning aanbieden. Wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Als overbieding de norm is en blijft zal dit ook terug te zien zijn in de marktconforme prijs.

Helaas komt er geen terugkeergarantie. De Huisvestingswet staat de gemeente niet toe om nieuw te bouwen woningen te laten toewijzen aan specifieke personen/voormalig eigenaren.

5. Kan er door een erkend specialist, middels een rapport onderbouwd worden dat de draagconstructie van het balkon van de woning zorgen baart?
6. Indiener vindt het bijzonder dat de gemeente het heeft over de grootste parkeerdruk. Huurders geven aan dat de parkeergelegenheid optimaal is. Jullie willen van deze locatie een autovrije zone maken, waardoor er om deze zone juist een tekort zal ontstaan voor parkeerplekken.
7. Het slopen van woningen verplaatst het probleem dat een aantal beleggers een hogere huur vraagt dan op basis van de puntentelling zou mogen. Rotterdam heeft toegezegd deze problematiek op een andere manier te bestrijden. Woningen slopen heeft volgens de indiener geen effect.
8. Voorkeur van indiener gaat uit naar het stopzetten van de plannen voor de sloop of een alternatieve woning in Rotterdam-Zuid aan te bieden.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk. De vragen over de situatie bij indiener willen wij graag in een persoonlijk gesprek bespreken.

9. Indiener is van mening dat de door de gemeente verstuurd brieven voor een gemiddelde inwoner moeilijk leesbaar is. Indiener heeft contact gehad met één van de medewerkers en zij gaf aan dat indiener teruggebeld zou worden voor de inhoudelijke vragen. Dit is echter niet gebeurd.

Met indiener is ten tijde van het opstellen van deze reactienota nog geen contact geweest. Medewerkers zullen hem proberen te bereiken voor de raadsvergadering.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.24 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 20 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Uit de toegezonden informatie blijkt dat het uitgangspunt is dat de woonsituatie relatief gezien slecht zou zijn. De wijk zou naar binnen gekeerd zijn met een gesloten karakter en zonder goede verbindingen met voorzieningen in de omgeving, zoals het Zuiderpark. Het zou de bedoeling zijn om de Fazantstraat te laten transformeren van de straat met de grootste parkeerdruk - en daarmee de minste leefruimte - tot een nieuw gezellig woonmilieu met een inclusieve openbare ruimte, met ruimte voor ontmoeting, verbindingen met de omgeving en meer groen. Volgens indiener uitgangspunten gebaseerd op niet correcte informatie.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

2. Er is geen sprake van achterstallig onderhoud. De gehele Fazantstraat kent geen parkeerprobleem. In de Fazantstraat is ondertussen betaald parkeren ingevoerd, waarna de door de gemeente veroorzaakte parkeeroverlast verdween. Kortom, de onderbouwing van dat voornemen tot sloop, nieuwbouw en omvorming van de wijk rammelt nogal en dat voornemen is zeker geen gelopen race.

Ingrijpen in de woningvoorraad in Carnisse en de Vogelbuurt is een noodzakelijk onderdeel van de integrale aanpak om het gebied te verbeteren. De afweging die ons college heeft gemaakt om juist voor deze locatie in en rond de Fazantstraat te kiezen, heeft met name te maken met de ligging in de wijk en toekomstige verhuizing van de Kameleon-dependance. Deze verhuizing biedt de mogelijkheid om een maatschappelijke voorziening en parkeervoorziening te realiseren tezamen met intensieve verbetering van de buitenruimte. De Fazantstraat ligt centraal in de Vogelbuurt en het straatbeeld wordt nu door -haaks geparkeerde- auto's gedomineerd.

Door op deze locatie een integrale aanpak te realiseren, ontstaat een nieuw woonmilieu met een nieuwe, kwalitatief hoogwaardige noord-zuidverbinding, een groene verblijfsruimte en lokale verdichting door de bouw van nieuwe appartementen op oost-west verbindingen. De centrale ligging maakt dat de integrale aanpak uitstraling zal hebben op de rest van de wijk.

3. In een tijd waarin ondernemers, als gevolg van de Covid-19 uitbraak, veel moeite hebben om hun onderneming draaiende te houden zoals voorheen en om dat te kunnen bereiken een beroep op financieringen zullen moeten doen is dat een ongekend zware maatregel.
4. Door de vestiging van het voorkeursrecht wordt de vrije belasting van de woning belemmerd, zonder dat de betrokkene hiervan enig verwijt kan worden gemaakt. Zo'n maatregel wordt immers opgelegd. Reden om de raad te vragen thans terughoudend te zijn en niet over te gaan tot het definitief maken van het voorkeursrecht in een tijdsbestek waarin geworsteld wordt met de gevolgen van de Corona maatregelen en tevens een betere en correcte onderbouwing te eisen van de genoemde plannen voordat op basis van die plannen een besluit in het kader van de Wvg wordt genomen.

Wij begrijpen dat het besluit in de huidige tijden met Corona, voor veel mensen ongelegen komt. Echter is de noodzaak voor de aanpak groot, de verbetering doorvoeren kan niet wachten. Er ligt een Werkprogramma waar we uitvoering aan willen geven. Wij vinden het nu actueel om het voorkeursrecht van toepassing te verklaren, zodat de gemeente de regie over de herontwikkeling behoudt. Daarnaast staan we aan de start van de herstructurering, welke zeker enkele jaren zal gaan duren. Door nu te beginnen geven we de eigenaren en bewoners om samen met de gemeente de tijd om tot goede oplossingen te komen.

Voor het besluit van het voorkeursrecht moet het algemeen belang van de gemeente bij de uitvoering van de NPRZ-doelstellingen worden afgewogen tegen de individuele belangen van de eigenaar. De gemeente vindt verbetering van de leefbaarheid in Carnisse erg belangrijk, mede ook om te voorkomen dat de wijk (en dus ook de Fazantstraat) slechter wordt. Als er niets wordt gedaan gaat de wijk verder achteruit en zal de leefbaarheid nog verder afnemen. Het algemeen belang overstijgt in dit geval het belang van de individuele eigenaar die graag wil blijven wonen. Voor het besluit voorkeursrecht wordt de eigenaar (alleen) belemmerd in de mogelijke koper van zijn woning. Hij moet, als hij wil verkopen, eerst aan de gemeente aanbieden. Deze belemmering wordt beperkt geacht, waardoor in dit geval het algemeen belang voor moet gaan.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.25 Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

[REDACTED] is zakelijk gerechtigde (erfpacht) van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer [REDACTED]. Dit appartementsrecht is ontstaan uit de percelen [REDACTED]. Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het samenvoegdeel. [REDACTED] is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 20 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Carnisse is een sociale motor; in buurten als Carnisse worden Rotterdammers gemaakt, wordt de stad gemaakt. Deze prachtige machine, die Rotterdam mooier, meer divers, toleranter en creatiever maakt krijgt u gratis en voor niets: hij is er al en hij loopt als een zonnetje. U hoeft er geen dure adviseurs voor in te huren of moeilijke plannen voor te

schrijven; hij is hier in Carnisse spontaan ontstaan uit de wilskracht en de verbeelding van haar bewoners.

2. Maar de motor kan gaan haperen of zelfs stuk gaan. Slopen en rigoureuze stadsvernieuwing lijken indier funest voor de motor, de openbare ruimte verbeteren door minder blik en minder verkeer en juist meer groen zou daarentegen wel eens een goede smering voor de motor kunnen zijn.
3. Aanvaard dat sommige processen nu eenmaal beter gedijen in een omgeving met wat rafelrandjes. Een stad is geen spreadsheet maar een min of meer autonome entiteit die u niet helemaal in de hand kunt hebben. Laat de bewoners hun gang gaan in hun buurt en stuur hier en daar een beetje bij, veel meer hoeft u eigenlijk niet te doen.
4. De bewoners zijn ook niet gek; de meesten willen hier gewoon rustig wonen en zichzelf ontwikkelen. Dus praat met ons, wij wonen hier, wij hebben ideeën voor onze buurt. Heb vertrouwen en het zal goed komen.

Met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben de overheid en partners gekozen voor een nieuw perspectief voor Rotterdam Zuid. Opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit moeten in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. Een van de pijlers van het programma is de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus op Zuid doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus. De ambitie is om de wijken meer divers te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau. In 2030 moet Rotterdam Zuid woonwijken hebben waar voor iedere doelgroep een goede woning en een prettig woonmilieu wordt aangeboden. Bij de nieuwe woonmilieus gaat het niet alleen over woningen en buitenruimte, maar ook om de kwaliteit van de scholen, om veilige wijken en voorzieningen.

Ondanks dat Carnisse, zoals indier ook aangeeft, zijn mooie kanten heeft, vinden wij het noodzakelijk om nu wel in te grijpen. Vanuit onderzoeken zien we over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.26 Zienswijze [REDACTED]

Ontvankelijkheid

[REDACTED] is uitbater [REDACTED] te Rotterdam. Het perceel kadastraal bekend [REDACTED] is opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. Het onroerend goed is in eigendom van [REDACTED]. [REDACTED] is derhalve geen belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 22 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

De zienswijze van [REDACTED] wordt niet ontvankelijk verklaard, echter geven wij graag reactie op de punten die worden aangedragen.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener is uitbater van [REDACTED]. Indiener en zijn ouders hebben door hard te werken dit tot een succesvolle en goedlopende zaak gemaakt. Het nieuws van de gemeente om de Vogelbuurt te willen slopen komt dan ook als een donderslag aan een heldere hemel en brengt indiener tot grote zorg en onzekerheid.
2. De Vogelbuurt is een fijne en gezellige buurt. De mensen kennen elkaar en spreken met elkaar en zijn vrienden van elkaar.

Wij kunnen ons voorstellen dat de plannen onzekerheid met zich meebrengen. Als eigenaren of huurders vragen hebben, kunnen zij zich wenden tot de gemeente voor een gesprek.

Als een plan wordt uitgedacht die gevolgen heeft voor de eigenaren is er altijd een periode van onzekerheid. Wij proberen in deze periode van onzekerheid klaar te staan om vragen van eigenaren en bewoners zoveel mogelijk te beantwoorden. Helaas gaat een plan uitdenken niet van de ene op de andere dag. Wij willen graag na het raadsbesluit met iedere afzonderlijke eigenaar (en huurder als we de eigenaar hebben gesproken) in contact komen om zijn of haar persoonlijke situatie te bespreken.

In het huidige stadium van de planvorming kunnen wij de onzekerheid echter niet wegnemen. Een exacte doorlooptijd is er nog niet. Deze wordt duidelijker zodra meer inzicht bestaat in de ruimtelijke plannen. Wel nemen we in ieder geval 2 jaar de tijd om met de eigenaren in gesprek te gaan over verkoop, verhuizing.

Wij begrijpen dat een aantal eigenaren en huurders zorgen hebben. We merken echter ook dat een fors aantal eigenaren zich sinds het vestigen van het voorkeursrecht bij de gemeente hebben gemeld om in gesprek te treden over de verkoop van hun woning.

3. Naast een goede naam is ook een goede locatie zeer belangrijk voor [REDACTED]. Dit samen zorgt voor een succesformule en we willen dit graag zo voortzetten als de toekomst ons dit toelaat. Als de gemeente tot besluit komt van sloop en nieuwbouw in de Vogelbuurt is indiener bang dat het grote consequenties voor ons en de buurt gaat brengen. Nog voordat er wordt gesloopt zullen zijn klanten die over het grote deel dicht in de buurt wonen langzaam één voor één verdwijnen. Hij maakt zich hier grote zorgen over. Wat gaat er met ons succesvolle bedrijf gebeuren? We leven ervan, het is ons brood. Wat als we weg moeten? Moeten we dan weer helemaal opnieuw beginnen? En dan is het maar nog de vraag of het financieel wel überhaupt mogelijk is om ergens anders opnieuw te starten laat staan of we dezelfde succes ermee behalen.
4. Indiener maakt zich met zijn ouders grote zorgen om onze toekomst. Veel is nog onduidelijk en wij weten helaas niet wat ons te wachten staat nu de gemeente allerlei nieuwe plannen heeft voor de wijk.

Op dit moment ligt het besluit in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten voor. Dit besluit heeft (slechts) het gevolg dat als de eigenaar wil verkopen hij eerst aan de gemeente moet aanbieden. Het besluit verplicht de eigenaren niet tot verkoop. Als eigenaren willen blijven zitten kan dat nog. Wij begrijpen echter goed dat de eigenaren verder kijken dan dit ene besluit en ook zien dat ze, voor wat betreft het sloop/nieuwbouwgedeelte, moeten verhuizen. De gemeente zal na het raadsbesluit gesprekken gaan voeren over eventuele aankoop.

In deze gesprekken zal worden bekeken welke gevolgen de aankoop heeft voor indieners. Daarbij ook gekeken naar alle schadecomponenten die volgens de wettelijke regeling voor vergoeding in aanmerking komen.

Vanaf januari 2021 zullen wij voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte gedurende in ieder geval twee jaar in gesprek treden met de eigenaren om te kijken of we minnelijk tot overeenstemming kunnen komen over verkoop.

Advies

De zienswijze is niet ontvankelijk en de argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

3.27 Zienswijze

Ontvankelijkheid

is eigenaar-bewoner van het appartementsrecht, kadastraal bekend nummer . Dit appartementsrecht is ontstaan uit het perceel . Het perceel en appartementsrecht zijn opgenomen in de lijst van eigenaren en zakelijk gerechtigden voor het sloop-nieuwbouwdeel. is derhalve belanghebbende bij het voorgenomen besluit van de gemeenteraad over het voorkeursrecht.

Het besluit van burgemeester en wethouders is op 24 september 2020 in de Staatscourant gepubliceerd. Zowel in de publicatie in de Staatscourant als in de brief aan de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden is aangegeven dat belanghebbenden tot en met 22 oktober 2020 een zienswijze konden indienen naar aanleiding van het ontwerpraadsvoorstel. De zienswijze is op 22 oktober 2020 ingediend, en derhalve tijdig ingediend.

Inhoud van de zienswijze en reactie daarop

1. Indiener heeft bewust gekozen voor de woning en wil er niet weg. Indiener heeft haar sociale contacten in de buurt.
2. Een van de doelen is om woningen voor hogere en middeninkomens te bouwen. Indiener behoort tot die laatste groep en is tevreden met haar woning. De woning is een toekomstinvestering.

Wij kunnen ons voorstellen dat op individueel niveau het best fijn wonen is in de wijk. Vanuit onderzoeken zien we echter over het algemeen een ander beeld. Carnisse is op basis van deze onderzoeken een van de zwakste wijken van Rotterdam-Zuid met veel particuliere beleggers die woningen verhuren. Er is sprake van overbewoning en erg veel kleine woningen. Om voor nu en in de toekomst de wijk en ook de straat leefbaar te houden is ingrijpen nodig. Dat doen we door op de koppen van de woonblokken woningen aan te kopen en daar andere woningen voor terug te bouwen. De tussenliggende woningen kunnen op basis van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen worden aangepakt.

3. Indiener stelt voor om niet de koppen van de woonblokken weg te halen, maar juist het middengedeelte. Dit omdat de koppen prettiger wonen is dan in het middenstuk. Op die manier zal er een meer ruimtelijk gevoel ontstaan.
4. Vooral de buitenruimte in de Vogelbuurt behoeft de aandacht. Richt de buitenruimte anders in en knap deze op. Dat is voldoende.

Het besluit is een stap om te komen tot uitvoering van de NPRZ-doelstelling. De aanpak sloop/nieuwbouw en samenvoegen en vernieuwbouwen geeft de begrenzing aan waar gesloopt zal worden en een nieuwe invulling plaatsvindt met nieuwbouw. Hoe die nieuwbouw er precies uit gaat zien zal nader uitgewerkt worden. Dat doen we in een bestemmingsplan (of een omgevingsplan bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet).

Nadat de raad instemt met de voorliggende voorstellen, zullen medewerkers van de gemeente Rotterdam met alle eigenaren en huurders gesprekken voeren wat de gevolgen van deze besluiten voor hen persoonlijk zijn. In die gesprekken zal voor het sloop/nieuwbouw-gedeelte worden gesproken over aankoop van de woning/bedrijfspan. Voor deze gesprekken hebben we twee jaar uitgetrokken.

5. Indiener heeft na de brief van september geen informatie meer gekregen over de plannen. De infoavonden waren vol en indiener zou telefonisch benaderd worden, maar heeft nog niets gehoord.

Met indiener is ten tijde van het opstellen van deze reactienota nog geen contact geweest anders dan bij het indienen van de mondelinge zienswijze. In dat overleg heeft de gemeente vragen beantwoord. Medewerkers zullen haar proberen te bereiken voor de raadsvergadering.

Advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.

4 Conclusie

In totaal zijn 27 zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp raadsvoorstel. In deze reactienota hebben wij de inhoud van de zienswijze puntsgewijs per eigenaar/bewoner/derde opgenomen en voorzien van een reactie. In alle gevallen willen wij graag met de eigenaren en bewoners in overleg treden over de gevolgen van het besluit voor hen. In veel gevallen zal de persoonlijke situatie verschillen, waardoor juist een persoonlijk gesprek nodig is.

Alhoewel de zorgen van de eigenaren en huurders die zijn geuit in de zienswijzen onze aandacht heeft, zijn wij nog steeds van mening dat het verwezenlijken van de NPRZ-doelen in de Fazantstaat een goed besluit is.

Ten behoeve van de aanpak herstructurering en samenvoegen en vernieuwbouwen is het voorkeursrecht gevestigd. Dit voorkeursrecht ondersteunt de aanpak en dus de uitvoering van de NPRZ-doelen. Wij zijn van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven om tot een ander besluit te komen.

Medewerkers van de gemeente zullen in gesprek treden met alle eigenaren (en huurders), dus niet alleen diegenen die zienswijzen hebben ingediend, om op individueel niveau met de eigenaren over hun situatie te praten en hun zorgen te bespreken.