

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Onteigening ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Carnisse Poort;
onteigeningsplan: Carnisse Poort.

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor te besluiten:

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

Waarom is dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Het project betreft het creëren van een verbinding tussen Carnisse en Hart van Zuid ter plaatse van de Goereesestraat en de Van Swietenlaan ten name van de gemeente Rotterdam in de gemeente Rotterdam. Door het ongekend lange bouwblok (ruim 300 meter) tussen de Van Swietenlaan en de Goereesestraat liggen Carnisse en Hart van Zuid met de rug naar elkaar toe.

De herstructurering houdt in dat de aanwezige 52 portiekwoningen en bedrijfsruimte zullen worden gesloopt. Er worden minimaal 52 en maximaal 57 grotere woningen met liften terug gerealiseerd in het hogere segment. Het eindresultaat wordt een aantrekkelijke langzaam-verkeersverbinding met nieuwe, betere en grotere woningen tussen Carnisse en Hart van Zuid: Carnisse Poort. Het project is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).

Carnisse grenst aan de oostzijde aan het gebied Hart van Zuid, dat sinds 2016 aan een metamorfose is onderworpen met als doel om hier een bruisend stadscentrum van te maken. Zo zijn in het gebied een nieuw zwembad en een kunstenpand met bibliotheek gerealiseerd. Ook is het Ahoy-complex uitgebreid en wordt het winkelcentrum Zuidplein onder handen genomen. Daarnaast krijgt het gebied een nieuw ingerichte openbare ruimte en ook wordt de bereikbaarheid van de metro en bus verbeterd. Vanuit de wijk Carnisse zijn deze voorzieningen te voet minder goed bereikbaar, vanwege het ontbreken van een logische verbinding.



Het maken van een goede langzaam-verkeersverbinding tussen Hart van Zuid en Carnisse gebeurt in de vorm van een doorbraak aan de Goereesestraat en de Van Swietenlaan, de zogenoemde "Carnisse Poort". Deze doorbraak zal de lange wand van beide straten onderbreken en de ontbrekende schakel zijn in de verbinding die loopt van de Gruttostraat, via de Utenhagenstraat, het Amelandseplein en de Markerstraat richting het vernieuwde Hart van Zuid. De verbinding zal uitkomen op het Annie M.G. Schmidtplein, waar de ontmoeting plaats vindt tussen achterliggende wijken, het nieuwe kunstenpand, het zwembad, het winkelcentrum Zuidplein en het openbaar vervoer knooppunt. Het zal Carnisse en Oud-Charlois niet alleen beter gaan verbinden met het Hart van Zuid, maar ook met de rest van de stad. Met als doel het gebied op deze manier nog aantrekkelijker te maken om te gaan wonen en te verblijven.

Daarnaast komen langs de nieuwe verbinding, zoals eerder genoemd, een wand met nieuwe woningen en/of publieke functies. Er worden maximaal 57 grotere woningen met liften gerealiseerd. Het minimumaantal woningen is 52 in combinatie met publieke functies met een transparante plint. Hiertussen kan gevarieerd worden door de toekomstige projectontwikkelaar.

De noordelijke wand zal bestaan uit twee appartementencomplexen met een hoogte van circa 16 meter. Deze hoogte sluit aan bij de hoogte van de bestaande woningen. Tussen de beoogde appartementencomplexen zijn grondgebonden woningen voorzien met een maximale bouwhoogte van 10 meter. De zuidelijke wand bestaat in zijn geheel uit appartementen, waarbij aan de zijde van de Goereesestraat een hoogteaccent is voorzien. Met dit hoogteaccent wordt het achterliggende gebied Hart van Zuid vanuit Carnisse aangekondigd. De maximale hoogte die wordt voorgesteld is 11 lagen, wat circa 35 meter betekent.

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

Het gemeenteraadsbesluit voor start Grondexploitatie Carnisse Poort (19bb17775) is op 27 juni 2019 genomen.

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

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners een handtekening gezet onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. Het NPRZ is uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's. Zo is in 2013 het "Handelingsperspectief wijk Carnisse" opgesteld en in 2014 het ambitiedocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid".



Toelichting:

Bestemmingsplan "Carnisse Poort"

Het bestemmingsplan "Carnisse Poort" is op 17 december 2020 door uw gemeenteraad vastgesteld. Tegen het plan is geen beroep ingesteld. Het plan is met ingang van 27 februari 2021 onherroepelijk en daarmee de grondslag voor de onteigening.

Het bestemmingsplan "Carnisse Poort" maakt de nieuwe verbinding met een aantrekkelijke wand van woningen en/of publieke functies met een transparante plint planologisch mogelijk.

Ter hoogte van de Van Swietenlaan 27 t/m 39 en de Goereesestraat 60 t/m 74 zullen 52 portiekwoningen gesloopt worden, zodat er ruimte ontstaat voor een doorbraak.

Naast de doorsteek worden minimaal 52 en maximaal 57 grotere woningen teruggedbouwd met liften en afhankelijk van het aantal woningen een transparante plint.

Bestemmingen

Ten behoeve van het te realiseren programma voor Carnisse Poort wordt onteigend. De grondslag voor de onteigening is het bestemmingsplan "Carnisse Poort". De te onteigenen gronden hebben de volgende bestemmingen: "Verkeer – Verblijfsgebied"; "Wonen"; "Tuin" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie – 2".

Verkeer – Verblijfsgebied

De beoogde doorsteek bestaand uit een langzaam-verkeersverbinding van ruim 14 meter breed kent de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. De gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen. Ook groenvoorzieningen, waterpartijen en -lopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen zijn toegestaan. De bouwmogelijkheden binnen deze bestemming zijn beperkt en er zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, evenals uitstekende delen aan gebouwen en kleine gebouwen voor openbaar nut en verkeer en vervoer.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegen op de gronden waar de toekomstige woningen, maatschappelijke voorzieningen, horeca en bedrijven zijn voorzien. De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-gebonden beroep/bedrijf voor ten hoogste 30%. Ter plaatse van de aanduidingsvlakken 'gemengd' zijn uitsluitend op de begane grond ook commerciële voorzieningen toegestaan.

Op de voor "Wonen" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde functies. Binnen de gehele woonbestemming mogen niet minder dan 52 en niet meer dan 57 wooneenheden worden gerealiseerd.



Tuin

De gronden aan de achterzijde van de woningen kent de bestemming 'Tuin'. Zoals de naam van de bestemming al aangeeft, zijn de gronden bestemd voor het gebruik als tuin. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, behoudens in de bestemming passende bouwwerken, geen gebouw zijnde. Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen te bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzend woonbestemming.

Waarde – Archeologie – 2

Het gehele plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Uitgangspunt voor deze bestemming is dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden. Bij verstoringen van de bodem dient een archeologisch rapport te worden opgesteld alvorens met de verstorende activiteiten begonnen kan worden.

Bouwhoogtes

Uit de verbeelding valt op te maken dat het plangebied verschillende maximale bouwhoogtes kent. De noordelijke wand kent op de hoeken een maximale bouwhoogte van 16 meter, welke aansluit op de hoogte van de bestaande woningen. Tussen de hoeken is de maximale bouwhoogte 10 meter en zijn grondgebonden woningen voorzien. De zuidelijke wand kent een maximale bouwhoogte van 16 meter met uitzondering van de hoek grenzend aan de Goereesestraat, hier is een hoogteaccent voorzien van maximaal 37 meter. De footprint van het hoogteaccent is beperkt en de maximale hoogte die wordt voorgesteld is 11 lagen (circa 35 meter), een hoogteaccent maar geen hoogbouw.

Voor nadere detaillering verwijzen we naar het bestemmingsplan "Carnisse Poort".

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 27 juni 2019 heeft uw raad besloten op de betrokken gronden een voorkeursrecht te vestigen. Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld woningen te kopen. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces. Er zijn geen zienswijzen ingediend omtrent de vestiging van het voorkeursrecht. Er is wel bezwaar gemaakt, maar deze zijn ongegrond verklaard.

Urgentie

Nadat de eigendom van de te amoveren objecten is verkregen zal het werk in 2022-2025 worden uitgevoerd. De voorbereiding voor de sloop van bovengenoemde panden start eind 2022. Voor de slooponderzoeken is het van belang dat de woningen leeg zijn. Daarom kan pas in 2022 gestart worden met de onderzoeken. Dit betekent dat in 2022 de asbest onderzoeken in de woningen starten, vervolgens bodemonderzoeken en de overige voorbereidingen voor de sloop worden uitgevoerd door de gemeente.



Hierna wordt de sloop aanbesteed. De aannemer bereid de sloop voor, voert de sloop uit en maakt de grond bouwrijp. De sloop staat gepland voor 2023. De start van de bouw staat gepland voor 2024. De oplevering van het project staat gepland voor 2026.

Noodzaak onteigening

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

Gelet op het karakter van onteigening als uiterst middel, kan van onteigening - door het starten van de administratieve fase - pas gebruik worden gemaakt, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in gewenste vorm tot overeenstemming is gekomen over de aankoop van de voor de realisatie van het plangebied benodigde (gedeelten van) percelen. De gemeente Rotterdam heeft dat met betrekking tot de percelen ook gedaan. Sinds het besluit van uw gemeenteraad op 27 juni 2019 om de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) te vestigen op woningen die de gemeente wil aankopen loopt een minnelijk verwervingstraject in het projectgebied. Tot nu toe is met ruim 80 procent (peildatum: juli 2021) van de eigenaren overeenstemming bereikt over de aankoop van de woning.

De meeste eigenaren hebben inmiddels een vervangende woning. Ongeveer de helft van de eigenaren heeft een woning gekocht in Rotterdam, en dan voornamelijk op Zuid. De andere helft heeft een woning gevonden in de randgemeenten zoals Barendrecht en Capelle aan den IJssel. In eerste instantie wordt het traject van besluit Wet voorkeursrecht gemeenten en de minnelijke onderhandeling als spannend tot belastend ervaren door deze mensen. Achteraf is veruit het grootste deel erg tevreden met het proces en de vervangende woning. Met de vergoeding en schadeloosstelling is men in de gelegenheid gebracht om een betere woning te kopen en geven ze aan het erg naar hun zin te hebben.

De gemeente is in gesprek met de nog overige eigenaren van de woningen en de bedrijfsruimte om tot minnelijke overeenstemming te komen om tot verwerving over te gaan en/of verkrijgen vrij van lasten en rechten van de grondpercelen. De eigenaren zijn schriftelijk benaderd met een voorstel tot schadeloosstelling. Omdat niet alle partijen akkoord zijn ontkomt de gemeente niet aan de laatste stap tot het starten van de onteigeningsprocedure.

De huurders van de woningen zijn ook schriftelijk benaderd met een voorstel tot schadeloosstelling om tot beëindiging te komen van de huurovereenkomst, voor zover de eigenaar niet of niet tijdig heeft verklaard leeg te zullen leveren.

Het grootste deel van de huurders heeft inmiddels een alternatieve woning gevonden. De huurders zijn veelal jongvolwassenen of gezinnen met jonge kinderen die toe waren aan de tweede stap in de wooncarrière. Naast teleurstelling dat men moest vertrekken is er ook veel begrip voor het project. Van de huurders is een groot deel uit Rotterdam



verhuisd, naar dezelfde randgemeenten Barendrecht en Capelle aan den IJssel. Zo'n 20% blijft in Rotterdam, en dan voornamelijk op Zuid.

Alle huurders/eigenaar-bewoners kunnen contact opnemen met de door de gemeente ingeschakelde woonconsulent voor de begeleiding naar andere woon- of bedrijfsruimte, indien zij zichzelf de nodige inspanningen hebben getroost om vervangende woon- of bedrijfsruimte te vinden.

Het is op dit moment echter voldoende aannemelijk dat de lopende onderhandelingen, ondanks alle inspanningen van de gemeente Rotterdam, vooralsnog niet tot het gewenste resultaat leiden te weten minnelijke verwerving en rechtenvrij verkrijgen van alle percelen gelegen binnen het plangebied. Onder deze omstandigheden kan tot onteigening worden besloten, teneinde binnen de beoogde termijn tot uitvoering van het door u vastgestelde bestemmingsplan "Carnisse Poort" over te kunnen gaan.

Het gaat om het verwerven en/of rechtenvrij verkrijgen van de panden Van Swietenlaan 27 tot en met 39 (oneven nummers) en Goereesestraat 56 tot en met 74 (even nummers) die zijn gelegen binnen het bestemmingsplan 'Carnisse Poort' als onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ).

De benodigde onroerende zaken zijn gesplitst in appartementsrechten en de appartementsrechten dienen verworven te worden. Pas als alle appartementsrechten in een grondplannummer zijn verworven is het gehele perceel in eigendom bij de gemeente Rotterdam. Als het recht is verhuurd, onderhandelt de gemeente ook met de huurders voor de realisering van de "Carnisse Poort".

De gemeente heeft met alle eigenaren en huurders van de in de lijst opgenomen onroerende zaken tot op heden onderhandelingen gevoerd (en voert deze voor zover van toepassing nog steeds) om te trachten deze langs minnelijke weg tijdig en voor een volledige schadeloosstelling op basis van de onteigeningswet te verwerven en/of rechtenvrij te verkrijgen.

De onderhandelingen hebben voor wat betreft de in de lijst opgenomen grondplannummers 1 t/m 8 tot op heden nog niet voor alle in de lijst opgenomen onroerende zaken tot het gewenste resultaat geleid.

De te verwerven onroerende zaken betreffen appartementen en een bedrijfsruimte en de hiermee verbonden grondpercelen. Indien niet met alle eigenaren en/of huurders op een grondperceel minnelijke overeenstemming is bereikt en er heeft geen notariële overdracht van het perceel of opzegging van de huur plaatsgevonden, dan dient dit perceel in zijn geheel te worden meegenomen in de onteigening.

Met betrekking tot de woningen Goereesestraat 56 t/m 66 is een bijzondere situatie. Het benodigde gedeelte is onderdeel van het perceel dat is betrokken bij een grotere gemeenschap, te weten: Goereesestraat 56 tot en met 66. Alleen het gedeelte van het grondperceel gelegen onder de woningen 60 t/m 66 is benodigd voor de ontwikkeling van de "Carnisse Poort". Alle eigenaars van de gemeenschap moeten instemmen met



de wijziging van de splitsingsakte en de overdracht van het benodigde gedeelte van het perceel.

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

Zienswijzeprocedure:

Naar aanleiding van de wijziging van de onteigeningswet op 31 maart 2010 heeft uw raad op 6 september 2012 besloten om, ter voorbereiding op een besluit tot een verzoek om onteigening, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3:10 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: zienswijzenprocedure) bij een titel IV-onteyeningsprocedure (waaronder de bestemmingsplan-onteyeningsprocedure) alleen toe te passen bij (meer) complexe en/of omstreden onteigeningsplannen en burgemeester en wethouders te machtigen om per onteigening te beslissen al dan niet de bedoelde zienswijzenprocedure toe te passen.

Wij hebben besloten in dit geval niet deze optionele extra gemeentelijke zienswijzenprocedure toe te passen. Het betreft hier niet een (meer) complex noch omstreden onteigeningsplan. De standpunten (zienswijzen) van de resterende eigenaren zijn bekend. Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tijdens de enig wettelijk voorgeschreven zienswijzenprocedure van de Kroon. De Kroon stelt vervolgens degenen die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht in de gelegenheid te worden gehoord.

Dagvaarding:

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

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De verwervings- en onteigeningskosten komen beide ten laste van de grondexploitatie Grexnr: 100019965 - DGE-720500-Carnisse Poort, die op 27 juni 2019 door uw gemeenteraad is vastgesteld en vervolgens in uitvoering gebracht. Juridisch Controller SO is akkoord. Alle procedures worden op correcte wijze doorlopen en de noodzaak tot het nemen van de stap naar onteigening is voldoende onderbouwd".



Privacygevoelige informatie

Onteigening vindt in dit geval plaats op grond van het bepaalde in art. 77, lid 1, sub 1 van de Onteigeningswet.

Privacy-officer SO merkt op dat het opnemen van de persoonsgegevens op de perceellijst mogelijk is op grond van het voldoen aan een wettelijke verplichting (art. 6 lid 1 sub c Avg). En vanuit het nieuwe beleidskader en uitgangspunt dat informatie voor de raad en voor alle Rotterdammers maximaal openbaar en beschikbaar is (20bb017344).

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

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



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

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

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

De griffier,

De voorzitter,

