[DEFINITIEF:LOGO RDAM B&W]

[redacted]

Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2022.3.03655

Bezoekadres: Stadhuis
Coolsingel 40 Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Website: www.rotterdam.nl
E-mail: juridischedienstenbco@rotterdam.nl

Inlichtingen Juridische diensten:
Fax: (010) 267 63 00
Inlichtingen: administratie
Telefoon: (010) 267 59 83

Uw brief van: 24 maart 2022
Ons kenmerk: A.B.2022.3.03655/GPdO
Betreft: beslissing op bezwaarschrift

Datum: [DEFINITIEF:W500]

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het bezwaarschrift van [redacted] van 4 november 2020 een bezwaarschrift ingediend. waarbij bezwaar is gemaakt tegen het op 17 december genomen besluit, gepubliceerd in de Staatscourant op 21 december 2020, tot het vestigen van het voorkeursrecht Fazantstraat.

En bijgevoegd preadvies, van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III.

Overwegende dat de overwegingen in dit preadvies worden onderschreven zodat dit advies in zijn geheel wordt overgenomen en aan dit besluit ten grondslag wordt gelegd.

Gelet op de van toepassing zijnde wettelijke voorschriften,

BESLUIT:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

Rotterdam,

De Griffier, De Voorzitter,

Beroepsmogelijkheid
Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken (gerekend vanaf de dag na verzending van dit besluit) een gemotiveerd beroepschrift indienen bij:

De Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht
Postbus 50951
3007 BM Rotterdam

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage:
1) Advies

A.B.2022.3.03655/GPdO

Advies met betrekking tot een bezwaarschrift over het vestigen van een voorkeursrecht.

Rotterdam, 20 december 2021

Aan de Gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies hebben wij ons beraden over het bezwaarschrift van [redacted] hierna te noemen bezwaarmaakster. Dit bezwaarschrift is gericht tegen het door u genomen besluit d.d. 17 december 2020, gepubliceerd op 21 december 2020 tot het vestigen van het voorkeursrecht Fazantstraat.

Voordat wij dit advies hebben uitgebracht hebben wij bezwaarmaakster in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in onze vergadering van 8 november 2021.

Hoorzitting

Op 8 november 2021 vond er een hoorzitting plaats[1], ten overstaan van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

mevrouw mr. A.J.A. de Bie;	voorzitter,
de heer mr. H.H. Luigies;	lid,
de heer mr. drs. R. van Baaren;	lid.

De commissie werd bijgestaan door mevrouw E. van Baal-Merks. Van GEX Algemeen cluster Stadsontwikkeling waren aanwezig:
Mevrouw mr. J. de Vries,
Mevrouw Wagemakers,
Mevrouw J. Zwaans,
De heer C. Staal.

Van de hoorzitting is, met toestemming van de aanwezigen, een geluidsopname gemaakt en deze is toegevoegd aan het bezwaardossier. Voor zover hetgeen tijdens de zitting is besproken van belang is voor de heroverweging in bezwaar wordt dat bij de onderstaande overwegingen vermeld.

Feiten

Op 22 september 2020 heeft het college van Burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten , gronden tussen de Gruttostraat, Roerdomplaan, Tapuitstraat en de Korhaanstraat in Rotterdam (Fazantstraat 47 A t/m 149 C oneven, 60 A t/m 116 C even en 124A t/m 162C even, Gruttostraat 8 t/m 16 even, Tapuitstraat 2ABC, 4ABC, 22 A t/m 30C even, 56 ABC, 58 ABC, 66 ABC en 68 ABC, Korhaanstraat 41 ABC, 43 ABC, 61A t/m 71C oneven, 107 ABC en 109 ABC, Roodborststraat 10, 14 en 18, Wielewaalstraat 8 t/m 18 even en Roerdomplaan 149) voorlopig aan te wijzen, waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Aangewezen zijn de gronden dit op dit moment worden gebruikt voor wonen en waar een andere vorm van wonen aan wordt toegedacht ten behoeve van het Nationaal

[1] *Deze vergadering vond in verband met corona maatregelen digitaal plaats via MS Teams*

Programma Rotterdam Zuid. Het betreft een sloop/nieuwbouw en samenvoegen/vernieuwbouw project (Vestiging voorlopig voorkeursrecht Fazantstraat). Dit besluit is op 24 september 2020 gepubliceerd in de Staatscourant.

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld vanaf 25 september 2020 tot en met 22 oktober 2020 (vier weken) zienswijzen tegen het ontwerpraadsvoorstel tot het bestendigen van het voorkeursrecht kenbaar te maken. Een aantal eigenaren gaf daarbij aan dat zij grote moeite hadden met het sloop-nieuwbouwgedeelte van de plannen.
Alhoewel dit een reactie was op de ruimtelijke plannen en niet zozeer op de vestiging van het voorkeursrecht, heeft er uitgebreid overleg plaatsgevonden tussen college en de raad.

Uw raad heeft, onder andere naar aanleiding van de gevoerde discussie over sloop-nieuwbouw, maar ook in verband met de financiële gevolgen van het sloop-nieuwbouwplan, het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht geamendeerd, waardoor het voorkeursrecht wordt ingezet ter ondersteuning van het programma Samenvoegen en vergroten voor de gehele Fazantstraat.

In het amendement werd de kern als volgt kort weergegeven:
“Kwaliteitsslag ja, Wvg ja, mits niet gebruikt om woningen te slopen; en samen met de bewoners kijken welke verbetermogelijkheden er zijn in de straat en op de plek van de Kameleon. De doelstellingen uit het Werkprogramma NPRZ – Wonen 2019-2022 blijven onverminderd van kracht”.

<u>Bestreden besluit</u>
In uw openbare vergadering van 17 december 2020 heeft u op grond van artikel 5 en 2 Wvg besloten tot het vestigen van het voorkeursrecht Fazantstraat. Daarbij wordt tevens gewezen op het feit dat de raad ook heeft besloten in te stemmen met de geamendeerde grondexploitatie en de gewijzigde projectaanpak Fazantstraat.

besluit:

- De percelen die in eerste instantie waren betrokken bij de projectaanpak herstructurering in de Fazantstraat niet aan te wijzen voor de projectaanpak herstructurering maar deze percelen toe te voegen aan de projectaanpak samenvoegen-vernieuwbouw. Dit is van toepassing op de percelen zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (20bb017327) en tekening (20bb01 7329);
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen die zijn betrokken bij de projectaanpak samenvoegen-vernieuwbouw in de Fazantstraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijsten (20bb0 17328 en 20bb017327) en tekeningen (20bb017330 en 20bb01 7329) aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is;
- De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Wet voorkeursrecht gemeenten;
- De Lijst met percelen herstructurering (20bb01 7327) en de Lijst met percelen samenvoeging en vernieuwbouw (20bb017328) en de tekening met percelen herstructurering (20bb017329) en de tekening met percelen samenvoegen en vernieuwbouwen (20bb017330) behorende bij het raadsvoorstel te wijzigen naar één document waarbij alle genoemde percelen onder de aanpak samenvoegen/vernieuwbouw vallen en deze daarna openbaar te maken.

Het besluit van de gemeenteraad is gepubliceerd in de Staatscourant op 21 december 2020 en in werking getreden op 22 december 2020. Op 21 december 2020 zijn de rechthebbenden individueel op de hoogte gebracht van het besluit door middel van een aangetekend schrijven. Op 30 december 2020 heeft ook publicatie in de Havenloods plaatsgevonden.

In de brief waarin de eigenaren en beperkt gerechtigden zijn geïnformeerd over het raadsbesluit, werden de eigenaren ook geïnformeerd over het gewijzigde besluit over de sloop-nieuwbouw. De brief vermeldde onder andere:
"De raad heeft besloten om de sloop van de woonblokken nu niet door te laten gaan, maar voor de gehele Fazantstraat het Programma Samenvoegen en vergroten uit te voeren. Voor de woningen waarvoor al plannen waren om ze samen te voegen en te vergroten, blijft dat zo".

<u>Bezwaren</u>
1. Wijziging gebruik
Er is geen sprake van een wijziging van het huidige (feitelijke en planologische) gebruik. In het huidige en toekomstige gebruik (namelijk wonen) gaat het namelijk om gebruik dat past binnen een en dezelfde woonbestemming. De gemeente ziet in de verandering van het soort woning, van appartementen naar kwalitatief hoogwaardige (gezins) woningen, een wijziging van het huidige gebruik. Dit strookt niet met het recht. De Raad van State (RvS) hanteert een standaardoverweging ter beantwoording van de vraag wanneer sprake is van een wijziging van het huidige gebruik. Deze overweging luidt:"Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een afwijkend gebruik kunnen worden gesproken " (zie bijvoorbeeld RvS 22 oktober2014, ECLI:NL:RVS:2014:3786 en RvS 8 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1089)Uit deze overweging volgt dat, bij toekomstig gebruik dat vergelijkbaar is met het huidig gebruik, sprake kan zijn van afwijkend gebruik wanneer het toekomstig gebruik intensiever is dan het huidige gebruik. Het moge evident zijn dat appartementen een hogere woonintensiviteit (per m2) hebben dan kwalitatief hoogwaardige (gezins)woningen. In een dergelijke situatie (van vrijstaande en halfvrijstaande woningen naar appartementen) heeft de RvS dan ook geoordeeld dat een dergelijke wijziging intensiever is en daarom voldoet aan het tweede vereiste van artikel 5 Wvg (RvS 19 januari2011, ECL1:NL:RVS:2OI 1:BP 1306). Bij een omgekeerde situatie (van appartementen naar vrijstaande en half vrijstaande woningen) is er sprake van minder intensief gebruik, waardoor aan het tweede vereiste van artikel 5 Wvg niet wordt voldaan. Daardoor is hier, op basis van de standaard overweging van de RvS, geen sprake van een situatie die ruimte laat voor een toepassing van de Wvg

2. Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ)
Op de site van de NPRZ lezen we dat een Nationaal Programma nodig was omdat Rotterdam Zuid kampt met problemen die on-Nederlands zijn. Gesteld wordt daarbij dat de sociaaleconomische problemen in omvang en intensiteit ongekend zijn voor Nederland. Op diezelfde site staat echter ook dat bewoners van Rotterdam-Zuid juist meer en meer laten weten dat ze graag op Rotterdam-Zuid willen blijven wonen. De vraag is dan ook of sloop en nieuwbouw de problemen in de wijk zal oplossen. Belangrijker in dat verband is de verwachting dat er naar alle waarschijnlijkheid geenpolitiek draagvlak zal zijn voor dergelijke plannen. De desbetreffende voortgangsrapportages, die de beoogde Kwaliteitssprong Rotterdam-Zuid beschrijven, ademen een sfeer van verbinding en langdurige inzet. Het gaat om de bewoners die samen de wijk leefbaar maken en houden.

Beter onderwijs, hogere leerprestaties en werk in plaats van een uitkering bieden de beste garanties voor een beter leven voor bewoners van Zuid, zo wordt in het Programma gesteld. Deze speerpunten worden omarmd door de enthousiaste bewoners die op de site verslag doen van hun passie voor Rotterdam Zuid. Deze benadering, die al meer dan 9 jaar wordt gevolgd, verdraagt zich in het geheel niet met de plannen voor sloop.

3. Ruimtelijke ontwikkeling
Eveneens worden de ruimtelijke ontwikkelingen slechts kort en summier onderbouwd. Het voornemen is om de woningen (waaronder die van bezwaarmaakster) te slopen en te vervangen door hoogwaardige (gezins)woningen. Dit voornemen is de enige gewenste ruimtelijke ontwikkeling die wordt benoemd.
Omdat enig ruimtelijk plan (bestemmingsplan dan wel structuurvisie) ontbreekt (ex artikel 5 Wvg) is de raad genoodzaakt om duidelijk te onderbouwen welke ruimtelijke ontwikkelingen zij wil ondervangen met de voorlopige aanwijzing.
De besluitvorming omtrent het bestreden besluit is daardoor onzorgvuldig en een afdoende motivering ontbreekt. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel respectievelijk ex artikel 3:2 en 3:46 Awb.

Bezwaarmaakster verzoekt het bezwaarschrift gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen.

Verweerschrift
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 doorbereken 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.

De sloopplannen die bij het B&W-besluit waren opgenomen zijn komen te vervallen met de vaststelling van het voorkeursrecht bij de gemeenteraad. Bij andere projecten in Rotterdam Zuid is er sprake van vernieuwbouw en bij andere projecten wordt er ingezet op het samenvoegen van woningen. Zo ontstaat een wijk met een divers woningaanbod, waarvoor nu, maar ook voor de toekomst, ruimte is voor sociale stijgers in de wijk.

De wettekst, maar ook de jurisprudentie, geeft al aan dat er geen sprake hoeft te zijn van een uitgewerkt plan, nu er voor de betreffende locatie (nog) geen structuurvisie of bestemmingsplan is. Wel dient in het besluit te zijn opgenomen dat de gemeente voornemens is de gronden een andere bestemming, niet zijnde een agrarische bestemming, te geven. Bij die bestemming moet sprake zijn van een bestemming die afwijkt van het huidige gebruik.

Uit de wetsgeschiedenis[2] en vaste jurisprudentie[3] blijkt dat de voorkeursregeling niet zo beperkt behoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor een wezenlijk andere gebruiksvorm. Ook bij een beter of intensiever gebruik dan het bestaande gebruik kan van “afwijkend gebruik” sprake zijn. In een recente uitspraak over een ander Wvg-besluit van de gemeente Rotterdam (over de Wvg Urkersingel) heeft de rechtbank dit bevestigd. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat ook sprake is van afwijkend gebruik als sprake is van een beter gebruik.

In de Fazantstraat staat de gemeente ook een beter gebruik voor. Dat doet zij door het toepassen van het Programma Samenvoegen en vergroten, waarbij een gedifferentieerd woonmilieu wordt gecreëerd. Door woningen te kopen en samen te voegen met andere woningen of te vergroten ontstaat er een meer gedifferentieerd aanbod van woningen, waardoor ook sociale stijgers zich kunnen vestigen in de wijk of in de wijk kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt de kwaliteit van de woningen verbeterd. Het Programma Samenvoegen en vergroten vindt haar oorsprong in het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Binnen dit programma worden naast de woningen ook aandacht besteed aan de buitenruimte, de kwaliteit van scholen, werkgelegenheid en veiligheid. Al met al zijn wij van mening dat ook in het plangebied Fazantstraat sprake is van een verbeterd gebruik, zodat sprake is van afwijkend gebruik en wordt voldaan aan de vereisten van het voorkeursrecht. De gemeente is daarnaast voornemens om voor de gebieden in het bestemmingsplan een moderniseringsgebied ex artikel 3.5 Wro op te nemen, een en ander zoals genoemd in het raadsvoorstel Wvg.

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 op basis van het programma samenvoegen en verbeteren.

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.

Conclusie
Wij zijn van mening dat de bezwaren ongegrond moet worden verklaard.

<u>Regelgeving</u>
Wet voorkeursrecht gemeenten

---

[2] *Tweede Kamer, 1976-1977, 13713, nr. 9, p 6.*

[3] *Onder andere ABRvS 25 april 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, ABRvS 18 april 2007 ECLI:NL:RVS:2007:BA3222.*

Artikel 2
De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

Artikel 5
1 In afwijking van de artikelen 3, eerste lid, en 4, eerste lid, komen voor aanwijzing ook in aanmerking gronden die nog niet zijn opgenomen in een bestemmingsplan, inpassingsplan, of structuurvisie, maar waarbij in het besluit tot aanwijzing aan de betrokken gronden een niet-agrarische bestemming wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die bestemming. In het besluit tot aanwijzing wordt aangegeven of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie.
2 artikel, tweede en derde lid, is van toepassing.

Artikel 6
1 Burgemeester en wethouders kunnen gronden voorlopig aanwijzen, mits bij het hiertoe strekkend besluit aan die gronden een niet-agrarische bestemming is toegedacht en het gebruik afwijkt van de toegedachte bestemming. Het besluit vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing ingevolge artikel 3,4 of 5 in werking treedt.
2. De artikelen 3, tweede en derde lid, 10 tot en met 15, 24 en 26 zijn van overeenkomstige toepassing.
3 Indien bezwaar of beroep aanhangig is tegen een besluit tot voorlopige aanwijzing en dit besluit vervalt omdat een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking is getreden, wordt het bezwaar of beroep mede geacht te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad.

Artikel 10
1 Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.
2 Het bepaalde in het vorige lid geldt niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge
(....)
3 Voorts geldt het bepaalde in het eerste lid niet ingeval de vervreemding geschiedt ingevolge een overeenkomst betreffende een onroerende zaak, dan wel een overeenkomst behelzende een verplichting van de vervreemder betreffende een onroerende zaak, voorzover:
(....)
4
5
6 Het eerste lid geldt eveneens niet indien burgemeester en wethouders op aanvraag van een vervreemder op grond van door die vervreemder aannemelijk gemaakte gewichtige redenen daartoe besluiten. Zij kunnen daarbij beperkingen opleggen.

<u>Overwegingen</u>

<u>Ontvankelijkheid</u>
Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad op grond van het bepaalde in artikel 5 juncto 2 van de Wvg het voorkeursrecht gevestigd ten behoeve van de uitvoering van het Programma Samenvoegen en vergroten. Het besluit van de gemeenteraad is gepubliceerd in de Staatscourant op 21 december 2020 en dus in werking getreden op 22 december 2020

(daags na publicatie). De bezwaren waren al ingediend op grond van het collegebesluit en zijn daarmee tijdig ingediend.
Bezwaarmaakster is zakelijk gerechtigde van een perceel genoemd in het besluit en daarmee aan te merken als belanghebbend bij dit besluit.

Inhoudelijk
De commissie heeft te beoordelen of terecht en op de juiste gronden het eigendom van bezwaarmaakster is aangewezen op grond van de wet voorkeursrecht.

De commissie stelt vast dat de bezwaren grotendeels zien op de sloop van een aantal woningen, waaronder die van bezwaarmaakster. Nu in het raadsbesluit alle deelgebieden zijn aangewezen in het kader van het programma samenvoegen en vergroten is dit onderdeel van het bezwaar (onder 2) niet langer relevant.
De commissie constateert dat de doelstellingen van het project nog steeds onveranderd zijn. De plannen zijn nog steeds om de Kameleonschool aan te pakken en de openbare ruimte te herinrichten en het woningaanbod te gaan differentiëren. Dat is waar het Nationaal Programma Rotterdam Zuid vooral op ziet.

De commissie ziet dat het om dit voor elkaar te krijgen nog steeds nodig is dat de gemeente een aantal woningen opkoopt en gaat samenvoegen. De gemeente speelt dan de rol van aanjager in het proces, en zet het vliegwiel in gang om tot een gedifferentieerd woningaanbod te komen. De commissie heeft ook van uw bestuur begrepen dat de wens om het woningaanbod te differentiëren zich gaat vertalen in het nieuwe bestemmingsplan.
De commissie kan het argument volgen dat het nog steeds nodig is om het voorkeursrecht op de woningen in de wijk te vestigen. Daarmee kan de gemeente haar regie versterken bij de voorgestane ontwikkeling van het betreffende gebied.

Als het gaat om de grondslag voor het vestigen van het voorkeursrecht dan is dat in dit geval het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. In bezwaar is onder 1 aangegeven dat deze grondslag in dit geval onvoldoende zou zijn voor het opleggen van het voorkeursrecht aangezien de functie van het gebied niet wezenlijk veranderd. Het is wonen en het blijft wonen.

De commissie overweegt dat uit de wetsgeschiedenis en gewezen jurisprudentie volgt dat het niet zo is dat de definitie “afwijkend gebruik” zo beperkt moet worden uitgelegd dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor hele andere gebruiksvormen[4]. Ook een verglijkbaar, maar intensiever of beter gebruik kan worden gekwalificeerd als “afwijkend gebruik”. In het van uw zijde ingediende verweerschrift heeft u gewezen op een recente uitspraak van de rechtbank over de Wvg Urkersingel waarin dit is bevestigd. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat ook sprake is van afwijkend gebruik als sprake is van een beter gebruik.

Van een beter gebruik is naar de mening van de commissie in dit geval ook sprake omdat de doelstellingen van het vestigen van het voorkeursrecht gericht zijn op algehele kwaliteitsverbetering in het gebied, ook al vindt geen sloop nieuwbouw (meer) plaats. Door het samenvoegen en verbeteren van een aantal woningen ontstaat een gedifferentieerder

---

[4] *vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling), waaronder de uitspraak van 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3871,*

woningaanbod, geschikt voor meerdere doelgroepen. Daarnaast wordt met nadruk ook aandacht besteed aan de kwaliteit van de buitenruimte en de woonomgeving, waaronder de kwaliteit van de school.

Onder punt 3 in bezwaar wordt aangegeven dat er sprake is van een slecht gemotiveerd en daarmee onzorgvuldig besluit. De commissie gaat hierin niet mee.
Het voorkeursrecht ziet er primair op dat de verkoop van woningen aan derden - in plaats van aan de gemeente - wordt voorkomen. De onderbouwing van het besluit komt mede uit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. De doelstelling is kwaliteitsverbetering in het plangebied en meer differentiatie in woningaanbod. Naar de mening van de commissie is dit een duidelijke lijn en mocht de raad dit voorkeursrecht op deze manier benutten om de *doelstellingen* van dit programma te bereiken.

Conclusie
Op grond van het voorgaande adviseren wij u dan ook:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III,

De secretaris,

mevrouw E.J.H.M. van Baal-Merks,
plv.

De voorzitter,

mevrouw mr. A.J.A. de Bie,