

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Samenvoegen en vergroten in Oud-Carnisse: Aanwijzing-Vestiging gronden Wet voorkeursrecht gemeenten.

Gevraagd besluit:

- In Oud Carnisse toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vernieuwbouw op basis van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022.
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vernieuwbouwen in Oud-Carnisse en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (nummer 21bb010622) en tekening (nummer 21bb010621) 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.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 6 juli 2021 hebben wij besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de versterking van de regiefunctie van het gebied Oud-Carnisse bij de uitvoering van de aanpak samenvoegen en vernieuwbouwen voor de duur van 3 maanden. Op basis van gesprekken met bewoners is vervolgens besloten om geen voorkeursrecht te vestigen op reeds samengevoegde woningen en een gewijzigd vestigingsgebied aan u voor te leggen. Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen voor de niet samengevoegde woningen en (onderliggende) bedrijfsruimtes.

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

Dit besluit valt binnen de kaders van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022, Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, het Coalitieakkoord 2018-2022 en Stadsvisie Rotterdam: ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030.



Toelichting:

Nationaal Programma Rotterdam Zuid

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) is allereerst gericht op de mensen uit Zuid. Via de pijlers Onderwijs en Werk zet het programma in op verbetering van hun maatschappelijke positie. De pijler Wonen zet zich in om de bewoners van Rotterdam Zuid een aantrekkelijk en veilig woonmilieu te bieden en zorgt ervoor dat voor verschillende huishoudens en inkomens een woning beschikbaar is.

Om de wijken veerkrachtig en aantrekkelijker te maken voor iedereen, is het nodig om in te grijpen in de huidige woningvoorraad die behoefte heeft aan meer diversiteit. Dat betekent het op orde brengen van de basiskwaliteit van bestaande woningen, nieuwbouw van grotere woningen waar er ruimte is, transformatie van diverse gebouwen tot (klus)woningen, samenvoeging van kleine woningen en in sommige gevallen sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor nieuwe grotere woningen.

Binnen de looptijd van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid wordt beoogd om 35.000 woningen aan te pakken. Hieronder valt een opgave van 10.000 particuliere woningen, waarvoor een 'Grondige aanpak' is vereist. Grondige aanpak wil zeggen sloop nieuwbouw, kluswoningen of samenvoegen. In het Coalitieakkoord 2018-2022 is de lijn voor wat betreft de voorgenomen transformatie nog eens bevestigd.

Werkprogramma NPRZ 2019-2022 Carnisse

Carnisse is een van de stadswijken van Rotterdam Zuid die laag scoort in de wijkprofielen. Om meer diversiteit in het woningaanbod in Carnisse te kunnen bieden, is het hard nodig om grotere woningen toe te voegen.

Verbetering van de fysieke omgeving van Carnisse is door de raad als noodzakelijk bestempeld met het vaststellen van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 (19bb14155), waarin focus op deze wijk ligt. Het huidige woningaanbod is eenzijdig met veel kleine en verouderde woningen.

Aanpak Oud-Carnisse

De doelstellingen voor het project Oud-Carnisse zijn de volgende:

1. Via samenvoegen en vergroten van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de straten in het projectgebied, wordt komende vier jaar bijgedragen aan het creëren van woningdifferentiatie in de wijk en tegelijkertijd realisatie van een beter woonklimaat. Het streven is in deze periode zoveel mogelijk woningen aan te kopen en samen te voegen of te vergroten.
2. Via de integrale projectaanpak in samenwerking met o.a. Directie Veilig, Bouw - en Woningtoezicht en Maatschappelijk Ontwikkeling krijgen we een betere grip op de leefkwaliteit binnen dit projectgebied.

Ten behoeve van de doelstellingen van het project worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. Woningeigenaren kunnen hiertoe een subsidieaanvraag indienen. Om dit proces te kunnen versnellen en beter te faciliteren worden woningen aangekocht door de gemeente. De aanpak, alsmede het



aankopen van vastgoed, vindt in goed overleg plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.



In dit plangebied Oud Carnisse zijn 210 woningen en 38 bedrijfsruimtes gesitueerd. De panden dateren uit begin 20^e eeuw en hebben een karakteristieke dorpsachtige uitstraling. De aanpak is in het verlengde van de particuliere woningverbetering dat in 2011 deels tot stand is gekomen. Het betrof toen achterstallig onderhoud, problemen rondom particuliere verhuurders, funderingsproblemen en woningen die destijds (in financiële zin) onder water stonden. De aanpak was toen gericht op wegwerken van achterstallig onderhoud.

Nu richten we ons op vergroten van een deel van de woningen in het gebied, 60 stuks. Het eigendom is grotendeels in handen van kleine beleggers (ruim 70%) en deels van eigenaar-bewoners. Woningcorporaties spelen er slechts een bescheiden rol, gezien er beperkt corporatiebezit is.

Er liggen kansen voor dit gebied vanwege de strategische ligging in het centrum van de wijk en het karakter van de historische straten en gevels. Met een extra gemeentelijke inspanning voor het verbeteren van de woningen kan de nodige impuls worden gegeven aan de geleidelijke verbetering van een groter gebied in Oud-Carnisse.

Op het thans lege perceel aan de 2e Carnissestraat vindt er momenteel een programmering plaats met de buurtbewoners. De programmering vindt plaats naar de behoefte en wensen van de buurtbewoners waar steeds meer contact mee is. Het terrein is bijvoorbeeld momenteel ingericht als speelplaats voor kinderen en er worden filmavonden georganiseerd. Deze activiteiten zorgen momenteel voor draagvlak voor sociale cohesie en laagdrempelig contact met de eigenaren en bewoners.





Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vernieuwbouw in Oud-Carnisse wordt gekozen om een voorkeursrecht te vestigen. Dat doen we om meerdere redenen:

- Door het voorkeursrecht toe te passen versterkt de gemeente haar regiepositie bij de uitwerking van het Werkprogramma NRPZ Wonen 2019-2022.
- Oud-Carnisse ligt centraal in Carnisse we verwachten daarom niet alleen een kwaliteitsverbetering van het projectgebied, maar ook in de omliggende woonblokken.



- Het voorkeursrecht brengt het halen van de doelstellingen van het project dichterbij, met andere woorden; als het voorkeursrecht niet wordt gevestigd, halen we de doelstellingen van het project Oud-Carnisse niet of moeilijker.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen/vergroten groter waardoor meer eigenaren in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen en vergroten te verkennen.
- In Oud-Carnisse is een hoog percentage woningen (ongeveer 70%) verhuurd door particuliere verhuurders.

De aanpak die wordt voorgesteld, draagt in grote mate bij aan het eindbeeld van een Oud-Carnisse met het toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen blijven wonen. Dit eindbeeld is duidelijk anders dan het huidige beeld.

Het voornemen bestaat om dit gebied, in verband met de beoogde transformatie naar een beter gebruik/leefomgeving, te kwalificeren als moderniseringsgebied in het kader van artikel 3.5 Wro.

Reden van vestiging voor dit project

Op dit moment nemen we in Carnisse en de omgeving een tendens waar, waarbij de woningen door particuliere beleggers voor een hogere prijs worden aangekocht dan hetgeen van een 'redelijk handelend' eigenaar-bewoner zou bieden. De belegger probeert veelal zoveel mogelijk rendement te creëren. We zien dat verbeteringen mogelijk zijn in de leefbaarheid in de wijk door de nieuwe en zittende eigenaren te faciliteren met een sterkere woningdifferentiatie.

Van belang is dat wij bij de toekomstige aankopen geconfronteerd worden met deze transacties. Het bereiken van aankoopovereenstemming wordt dan moeilijker. De prijsontwikkeling kan daarbij vormen aannemen dat steeds meer druk komt te staan op de financiering van de beoogde ontwikkeling.

We zien dat de doelstelling door de markt zelf te weinig wordt opgepakt, waardoor daar een stimulans nodig is. Deze kan gegeven worden als de gemeente in de gelegenheid wordt gesteld om woningen die te koop komen te kopen. De gemeente verwacht dat door de totale aanpak een sneeuwbal effect ontstaat waardoor er door de zittende eigenaren meer initiatieven worden ontplooid.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden.

Om te voorkomen dat de ontwikkeling stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u verzocht om de gronden voorlopig aan te wijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en wordt aan de raad voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.



Door het aanwijzen van gronden op basis van de 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

Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van het Werkprogramma NPRZ, het door de gemeente opgestelde projectplan Oud-Carnisse en de logische afbakening van de woonblokken. Het eerder door het college aangewezen gebied betrof 210 woningen en 38 bedrijfsruimtes waarop de Wvg gevestigd zou worden.

Na de vestiging van het voorlopig voorkeursrecht zijn gesprekken met de bewoners voortgezet. Er is met ze gesproken over onze doelstellingen, de opgave van het samenvoegplan en het voorkeursrecht. Een aantal eigenaren-bewoners, van met name reeds samengevoegde woningen, zag de Wvg als een bedreiging ten gevolge van de eerdere ontwikkelingen in het gebied Carnisse. Men was bang dat ook hier een sloop-nieuwbouw opgave kwam. Daarnaast voelden de eigenaren zich bezwaard gezien andere aangekaarte problematiek niet of nauwelijks door de gemeente wordt opgepakt maar zij wel geconfronteerd worden met een vestiging van een Wvg. De eigenaren gaven tijdens de gesprekken in de wijk aan dat zij hun woning reeds hebben verbouwd en van de boven- en benedenwoning één grotere woning hebben gemaakt.

Ons college vindt het positief dat er eigenaren zijn die al zelf tot samenvoeging zijn overgegaan. Na overleg met verschillende eigenaren en bewoners in de buurt is daarom besloten uw gemeenteraad voor te stellen om voor deze woningen geen voorkeursrecht meer te vestigen.

Dit heeft tot gevolg dat we aan uw raad vragen om de Wvg te vestigen op 155 woningen en 38 bedrijfspanden binnen het deelgebied Oud-Carnisse.

De begrenzing van het vestigingsgebied geeft nog geen zekerheid over de uiteindelijke reikwijdte van het samenvoegplan. Het is dan ook logisch dat in dit stadium van het proces de omvang van het projectgebied nog niet volledig vaststaat.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal pas de daadwerkelijke begrenzing van het project kunnen worden bepaald. Op dat moment kan geconstateerd worden dat de vestigingsgrens te ruim of te krap bemeten is. Deze kan dan alsnog worden aangepast door middel van de daartoe te nemen besluiten.

Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is om aan u voor te leggen. Omdat een gedetailleerde structuurvisie of een bestemmingsplan waarin de voorgenomen bestemming is verankerd, ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de grofmazige vestigingsgrondslag ex artikel 5 Wvg.



Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe bestemming is een niet-agrarische bestemming (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige woongebruik wijkt af van de beoogde bestemmingen.

Hierboven is aangegeven dat de woon- en leefkwaliteit van Oud-Carnisse fors wordt verbeterd door de ingrepen. Er is dus sprake van een beter gebruik dan het huidige gebruik, ook al zal het gebruik binnen de woonfunctie blijven, passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

Uiteindelijk zal in het bestemmingsplan exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

Daarnaast zal bij het bestemmingsplan/structuurvisie het gebied als Moderniseringsgebied in de zin van artikel 3.5 Wro worden aangewezen. In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering of vervanging van bebouwing met dezelfde bouwmassa. Zolang de modernisering niet is verwezenlijkt, wordt het huidige gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning eerst aan het college aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De eigenaar is niet verplicht om de woning te verkopen, echter de verkoper kan zijn woning niet vrij verkopen aan een derde. De gesprekken vinden op minnelijke wijze plaats.

Belangenafweging

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de differentiatie van het woningaanbod door samenvoegen en vernieuwbouwen in Oud-Carnisse. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn woning vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan het college aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Verwerving

Voor de locatie samenvoegen/vernieuwbouw geldt, als de eigenaar wenst te verkopen, de gemeente in overleg met de eigenaar aankoop onderzoekt. De gemeente zal contact opnemen met de eigenaren.

Als er is besloten om aan te kopen zal de marktwaarde door een onafhankelijke taxateur worden getaxeerd, waarna deze marktwaarde aan de eigenaar wordt



aangeboden. Omdat de verkoop een vrijwillig karakter heeft wordt geen volledige schadeloosstelling aangeboden.

Wanneer geen overeenstemming wordt bereikt over de prijs, kan de eigenaar een onafhankelijk oordeel over de prijs aan de rechter vragen.

Planning/uitvoering

Als uw raad positief besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie jaar. Om het voorkeursrecht geldig te laten zijn moet er binnen 3 jaar een omgevingsvisie worden vastgesteld, waarna er weer 3 jaar de tijd is om een omgevingsplan vast te stellen.

Naar verwachting wordt er binnen 3 jaar een omgevingsvisie (in de Omgevingswet de opvolger van de structuurvisie) voor een groter gebied vastgesteld. De verwachting is dat het omgevingsplan binnen circa 3 jaar na heden aan u kan worden voorgelegd. Als deze wordt vastgesteld blijft het voorkeursrecht van rechtswege van toepassing gedurende 10 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het omgevingsplan).

De planning ziet er dan in hoofdlijnen als volgt uit:

- 2 oktober 2021 start termijn indienen bezwaren tegen raadsbesluit.
- 2^e kwartaal 2022 mogelijke raadsbehandeling naar aanleiding van eventueel ingediende bezwaren tegen de vestiging voorkeursrecht.
- De verwachting is om een omgevingsvisie in 2022 vast te stellen. Deze omgevingsvisie zal een groter gebied behelzen dan alleen Oud-Carnisse.
- De verwachting is om het projectbestemmingsplan (omgevingsplan) eind 2024 te laten vaststellen.
- In de tussenliggende tijd is de Wvg van kracht.
- Voor de samenvoeglocaties wordt niet voorzien in onteigening.

Kantttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden en appartementsrechten. De eigenaren kunnen immers niet direct worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden of appartementsrechten eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Communicatie

In de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat de eigenaren moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven.

De betrokkenen (eigenaren en bewoners) zijn reeds per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Daarbij is duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn en het feit dat de gemeente niet tot onteigening zal overgaan. Hierin is ook vermeld dat eigenaren gehoord kunnen worden, alvorens u het raadsbesluit neemt. In de brief is tevens aangegeven hoe de eigenaren de gemeente kunnen benaderen voor vragen.



De gemeente is na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact geweest met de bewoners/eigenaren. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk. Bij alle vormen van communicatie wordt toegezien op de handhaving van coronamaatregelen, zodat veilige communicatie voor eenieder gegarandeerd wordt.

Het voorkeursrecht heeft in eerste instantie alleen gevolgen voor de eigenaar. Er zijn ook huurders die hun woning huren binnen het Wvg-gebied. Wij hebben ervoor gekozen om deze huurders/gebruikers, voor zover wij konden achterhalen een brief te sturen, met informatie over het voorkeursrecht en over het samenvoegen en vernieuwbouwen.

Raadsbrief

Wij stuurden u 12 juli 2021 een raadsbrief, waarin we kort toelichtten dat wij besloten om voor de locatie Oud-Carnisse een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Deze brief is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de brief gaven we in het kort de redenen aan om een voorkeursrecht te vestigen. Deze redenen zijn in dit raadsvoorstel uitvoeriger omschreven.

Ter inzage legging concept raadsvoorstel- en besluit

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren reeds over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Zienswijzen

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er 6 zienswijzen ontvangen. Alle zes de eigenaren die zienswijzen hebben ingediend hebben een samengevoegde woning. Voor deze eigenaren heeft de wijziging van de begrenzing tot gevolg dat voor hun woning niet meer wordt voorgesteld om het voorkeursrecht te vestigen.

In de bijgevoegde reactienota zienswijzen zijn wij ingegaan op de zienswijzen en geven we onze reactie. We komen door de wijziging van de begrenzing tegemoet aan de zienswijzen van deze eigenaren.

Bezwaar

Indien er bezwaar is ingesteld tegen de aanwijzing van het voorkeursrecht door het college, dan hoeven eigenaren niet nogmaals een bezwaar in te dienen. Het bezwaar tegen het collegebesluit geldt namelijk tevens als een bezwaar tegen het raadsbesluit.

Als eigenaren willen kunnen zij echter ook nog tegen het raadsbesluit een bezwaarschrift indienen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De juridische aspecten en consequenties zijn in dit raadsvoorstel beschreven.



Het programma Samenvoegen en Vergroten zal in ieder geval in de komende 10 jaar worden uitgevoerd, of zoveel korter of langer tot de doelstellingen zijn bereikt. De onrendabele top van de in dit voorstel beschreven samenvoegingen en vergrotingen van 60 woningen (en bedrijfsruimtes) in Oud-Carnisse bedraagt in totaal 5,7 mln. De opgave wordt financieel gedeeld en wordt gedekt uit de bestemmingsreserve NPRZ en het Volkshuisvestingsfonds.

Privacygevoelige informatie:

Wij verstrekken u de perceellijst 'lijst van eigenaren en rechthebbenden' onder oplegging van geheimhouding krachtens artikel 25, tweede lid, Gemeentewet en artikel 10, lid 2, onder b en e, Wet openbaarheid van bestuur, tot en met de datum van uw besluit tot vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht. Wij verzoeken u de geheimhouding in uw eerstvolgende vergadering te bekrachtigen. Reden van geheimhouding is dat het belang van het openbaar maken van deze informatie niet opweegt tegen de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (in dit geval het delen van naam en adresgegevens) van eigenaren van de woningen waarop de Wvg gevestigd wordt. De geheimhouding geldt tot en met het moment dat u het voorkeursrecht definitief vestigt. Omdat een raadsvoorstel in beginsel openbaar is zal bij uw positief besluit over deze Wvg, de perceellijst worden gepubliceerd.

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):

- Reactienota zienswijzen behorende bij het raadsvoorstel (21bb010623)
- Kaart behorende bij het raadsvoorstel (21bb010621)
- Lijst eigenaren en rechthebbenden (geheim) (21bb010622)
- Lijst van eigenaren en rechthebbenden (niet geheim) (21bb011032)
- Collegebesluit d.d. 6 juli 2021 (21bb008643)
- Raadsinformatiebrief d.d. 12 juli 2021 (21bb008642)



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 september 2021
(raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

gelet op het feit dat wij gezamenlijk met onze partners in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben gelanceerd;

gelet op de ambitie is om de wijken diverser te maken: qua woningaanbod, bevolkingssamenstelling, voorzieningen en inkomensniveau;

gelet op het doel om onder andere de eenzijdigheid van de woningvoorraad en woonmilieus in Rotterdam Zuid te doorbreken door het realiseren van meer gedifferentieerde woonmilieus;

gelet op dat aan de gronden de bestemming wonen is toebedacht, waarbij sprake is van beteren ander gebruik dan het huidige woongebruik;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiepositie wil versterken;

gelet op de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

gelet op het feit dat er nu nog geen bestemmingsplan is vastgesteld voor de beoogde nieuwe ontwikkeling en er geen in voldoende mate gedetailleerde structuurvisie voorhanden is waaruit de toekomstige bestemming blijkt en wij voornemens zijn een omgevingsvisie voor een groter gebied vast te stellen, waarna een omgevingsplan zal volgen, waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 10 jaar (na inwerkingtreding van dat omgevingsplan);

gelet op het feit dat in de omgevingsvisie en het omgevingsplan Oud-Carnisse zal worden aangewezen als een moderniseringsgebied ex artikel 3.5 Wro of het equivalent in de nieuwe Omgevingswet;

gelet op het feit dat er vooruitlopend op de vaststelling van een bestemmingsplan de mogelijkheid bestaat een voorkeursrecht te vestigen op grond van artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten;

dat er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;



gelet op het feit dat niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;
met in achtneming van de wijziging van de begrenzing en de inhoud van de zienswijzen;

besluit:

- Het project Samenvoegen en vergroten Oud-Carnisse in uitvoering te nemen,
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij de samenvoegen-vernieuwbouwaanpak in Oud-Carnisse en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (21bb010622) en tekening (21bb010621) 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,

