

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Onteigening ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Hillesluis;
onteigeningsplan: Groningerstraat (Groningerstraat 1, Beijerlandse laan 86 t/m 94 (even nummers) (nr. 2020-001).

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor te besluiten:

1. tot vaststelling van de Nota van uitgangspunten Groningerstraat fase 2 - Feijenoord, versie, d.d. 2 februari 2021;
2. 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 Hillesluis, krachtens artikel 77, lid 1, sub 1, van de Onteigeningswet, ten name van de gemeente Rotterdam.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

In 2014 is het sloop-nieuwbouwproject Beijerlandse brug opgeleverd. Door de nieuwbouw is de barrière van de bouwblokken langs de Beijerlandse laan doorbroken en een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Beijerlandse laan en de achterliggende wijken. Tevens is er een kwalitatieve slag gemaakt met de uitstraling van het vastgoed. Het project Groningerstraat vormt de 2e fase van Beijerlandse Brug. Het betreft de sloop van de resterende panden tussen de nieuwbouw van Beijerlandse brug (fase 1) en de Groningerstraat. Het programma van Groningerstraat is meegenomen in het ontwerp van fase 1 (Beijerlandse brug) en de beoogde ontwikkeling past binnen het gebiedsbestemmingsplan Hillesluis (vastgesteld december 2010). De opgave van het project betreft bestaande verouderde panden slopen om ruimte te bieden voor 12 tot 15 nieuwe en ruimere appartementen in het middensegment met liftontsluiting en één grote winkelunit of twee kleinere units in de plint.

In maart 2019 is besloten om de vijf panden te verwerven ten behoeve van de sloop en nieuwbouw. De vijf panden bestaan uit 15 appartementen, één samengevoegde woning en vijf bedrijfsruimten.

Het gemeenteraadsbesluit voor start Grondexploitatie Groningerstraat (19bb12396) is op 19 maart 2019 genomen.



Onderzoeken

De panden van het project Groningerstraat vragen specifiek aandacht vanwege de bouwkundige staat. De panden zijn op houten palen gefundeerd. Het blok 'hangt' en er zit beweging/zakking in de panden.

In 2007 heeft het Ingenieursbureau van de gemeente een funderingsonderzoek uitgevoerd van het pand Beijerlandse laan 86. In het onderzoek wordt gesproken over funderingsherstel en aanpak casco voor dit pand en de naastgelegen panden. Naast de fundering zal ook het casco aangepakt moeten worden. In 2013-2015 heeft de afdeling Bouw- en Woningtoezicht (BWT) alle particuliere panden in Charlois en Feijenoord herijkt en dit blok vanwege de bouwkundige staat en uitstraling het label gegeven van "Herstructureringslocatie". In 2018 is opnieuw een inspectie verricht op deze locatie. De conclusie van deze inspectie is dat grondige renovatie niet rendabel is en uiteindelijk slechts een korte termijn oplossing biedt voor deze panden met relatief kleine woningen. De afweging is dan ook sloop in plaats van renovatie alsmede de realisatie van nieuwe kwalitatieve woningen op een groter perceel.

Noodzaak onteigening

De noodzaak tot onteigening uitgesplitst in eigenaren, huurders bedrijfsruimten en huurders woningen.

Eigenaren

De gemeente heeft met alle eigenaren en huurders van de in de lijst opgenomen onroerende zaken tot 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.

De gemeente is, na verwerving, reeds eigenaar van de volgende appartementsrechten:

1. Beijerlandse laan 88 B (bedrijfsruimte);
2. Beijerlandse laan 88 A II;
3. Beijerlandse laan 92 B (bedrijfsruimte);
4. Groningerstraat 1 A I;
5. Groningerstraat 1 A II;
6. Groningerstraat 1 A III;
7. Groningerstraat 1 B I;
8. Groningerstraat 1 B II;
9. Groningerstraat 1 B III;
10. Beijerlandse laan 94A (bedrijfsruimte);
11. Beijerlandse laan 94 BI;
12. Beijerlandse laan 94 BII;

De onderhandelingen hebben voor wat betreft de in de lijst opgenomen grondplannummers 1 t/m 5 tot heden nog niet tot het gewenste resultaat geleid. De te verwerven onroerende zaken betreffen appartementen en bedrijfsruimten en de hiermee verbonden grondpercelen. Indien niet met alle eigenaren en/of huurders op een grondperceel minnelijke overeenstemming is bereikt en/of er heeft geen notariële overdracht van het perceel plaatsgevonden, dan dient dit perceel in zijn geheel te worden meegenomen in de onteigening. Met de eigenaren van de appartementen en/of bedrijfsruimten Groningerstraat 1/ Beijerlandse laan 86a, b1, b2, b3,



Beijerlandse laan 90 a, b1 en b2, en Beijerlandse laan 92a en a1, betrekking hebbende op de grondplannummers 1, 2, 4 en 5 kon geen overeenstemming worden bereikt wegens het verschil tussen de door de gemeente gedane biedingen en de vraagprijs van de eigenaren.

Huurders bedrijfsruimten

De huurders van de bedrijfsruimten plaatselijk bekend Groningerstraat 1/Beijerlandse laan 86a, Beijerlandse laan 88b, Beijerlandse laan 90a en Beijerlandse laan 92b, betrekking hebbende op de grondplannummers 1 t/m 5 zijn schriftelijk benaderd met een voorstel tot schadeloosstelling om tot beëindiging te komen van de huurovereenkomst.

Met de huurders van de bedrijfsruimten plaatselijk bekend Groningerstraat 1/Beijerlandse laan 86a, Beijerlandse laan 88b en Beijerlandse laan 90a betrekking hebbende op de grondplannummers 1 t/m 4 kon geen overeenstemming worden bereikt wegens het verschil tussen de door de gemeente gedane biedingen en de vraagprijs van de huurders van de bedrijfsruimten. Met de huurder van de bedrijfsruimte Beijerlandse laan 92b, betrekking hebbende op het grondplannummer 5 kon tot op heden geen overeenstemming worden bereikt aangezien huurder, ondanks herhaaldelijke verzoeken, tot voor kort geen jaarstukken overhandigde, waardoor geen degelijke schadeloosstelling kon worden opgesteld. Na het uitbrengen van een nihil bieding heeft de gemeente inmiddels de jaarstukken (grotendeels) mogen ontvangen. Zodra de documenten compleet zijn, zal de gemeente op grond hiervan zo spoedig mogelijk desbetreffende huurder een schadeloosstelling aanbieden.

Alle schadeloosstellingen worden op basis van de onteigeningswet opgesteld en voorgelegd aan de ondernemers.

Huurders woningen

De huurders van de nog te verwerven en reeds verworven appartementen (woningen) zijn 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. De huurders van de appartementen plaatselijk bekend Groningerstraat 1a02, 1b01, Beijerlandse laan 86 b01, Beijerlandse laan 88 a01, betrekking hebbende op de grondplannummers 1 t/m 3, zijn akkoord en hebben de huurbeëindigingsovereenkomst getekend. De huurbeëindigingsovereenkomst is van kracht zodra de gemeente de eigendom heeft verkregen. Oplevering van de woonruimte zal in overleg met de gemeente plaatsvinden. Zodra de huurders van deze appartementen zijn verhuisd zullen deze uit het onteigeningsplan worden genomen (uiteraard als ook de eigendomsoverdracht ook al heeft plaatsgevonden). Met de huurders van de appartementen plaatselijk bekend Beijerlandse laan 86 b02, 86 b03 en Beijerlandse laan 88 a02, eveneens deel uitmakend van de grondplannummers 1 t/m 3, wordt nog minnelijk onderhandeld. Alle huurders/eigenaar-bewoners kunnen contact opnemen met de door de gemeente ingeschakelde woonconsulent voor de begeleiding naar andere woonruimte.

Het is niet aannemelijk dat het minnelijk overleg binnen afzienbare tijd tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de genoemde onroerende zaken en/of overeenstemming



met de hierboven omschreven huurders 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 (bouw)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 Hillesluis bij de Kroon.

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

In het coalitieakkoord 2018-2022 is de afspraak gemaakt dat wordt doorgegaan met het Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het college wil de focuswijken transformeren naar aantrekkelijke wijken voor een brede doelgroep en meer verscheidenheid in het woningaanbod. Een van de maatregelen om dit te bereiken is sloop en nieuwbouw.

Toelichting

Bestemmingsplan/Aanpak

Het bestemmingsplan Hillesluis is op 30 september 2010 door uw gemeenteraad vastgesteld. Tegen het plan is geen beroep ingesteld. Het plan is met ingang van 31 december 2010 onherroepelijk geworden.

De aanpak van de Beijerlandselaan 86, 88, 90, 92, 94 en Groningerstraat 1 – kortom het project Groningerstraat fase 2 – gelegen aan de winkelstraat Beijerlandselaan in Hillesluis is onderdeel van de pijler Wonen van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Het is één van de eerste projecten die wordt opgestart in het kader van de aanpak 'Hand-in-Hand' dat in het door het bestuur van het NPRZ op 21 november 2018 vastgestelde uitvoeringsplan 2019-2022 NPRZ is opgenomen en waarmee integraal wordt ingezet op verbetering van de winkelstraten Beijerlandselaan en Groene Hilledijk. Met de aanpak 'Hand-in-Hand' wordt de komende 10 jaar ingezet op een vitale lokale economie en een aantrekkelijk woonklimaat op de Beijerlandselaan en Groene Hilledijk. De aanpak van deze winkelstraten is randvoorwaardelijk voor een gedifferentieerde samenstelling van woonmilieus en een betere leefbaarheid in de omliggende wijken Hillesluis en Bloemhof.

De onteigening geschiedt ter realisering van het hierboven omschreven programma. In het bestemmingsplan hebben de te onteigenen gronden de volgende bestemmingen:

De voor 'Gemengd - 3' (GB III.4), maximaal 4 lagen, maximaal 88% bebouwingspercentage, aangewezen gronden (locatie Groningerstraat) zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond en eerste verdieping;
- b. woningen, zowel op de begane grond als op de verdiepingen, met dien verstande dat aan de zijde van de Beijerlandselaan geen woningen op de begane grond zijn toegestaan;



- c. een voetgangersstraat, met aanliggende bebouwing, voor voetgangersverkeer tussen de Beijerlandse laan en het Brabantseplein, zodanig gesitueerd dat de voetgangersverbinding in het verlengde zal liggen van het Strijenseplein;
- d. voorzieningen ten behoeve van de functies genoemd onder sub a. t/m c, t.w. een ondergrondse parkeergarage en een parkeerdek boven de detailhandelsvoorzieningen, hellingbanen, trappenhuizen, liftschachten, ontluchtingsschachten, laad- en loszones, openbaar nutsvoorzieningen e.d.;
- e. 'Waarde-Archeologie', voor zover de gronden mede als zodanig zijn bestemd.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 6 juni 2019 is door 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. Ook is er geen bezwaar gemaakt en/of beroep ingesteld.

Nota van Uitgangspunten Groningerstraat fase 2 – Feijenoord, versie d.d. 02 februari 2021.

Het project Groningerstraat fase 2 is de opvolger van een groter project genoemd Beijerlandse Brug. In 2014 is het project Beijerlandse Brug opgeleverd.

In het project Beijerlandse Brug is een bestaand bouwblok aan de Beijerlandse laan, tegenover een winkelplein, doorgebroken waardoor een winkeltraverse is gecreëerd die aansluiting maakt met de buurt. Beijerlandse Brug bestaat uit 22 appartementen, 3 stadswoningen, een supermarkt en winkels in de plint.

Met het project Groningerstraat, fase 2 wordt de herstructurering van dit deel van de winkelstraat Beijerlandse laan afgerond. De opgave van dit project is de bestaande verouderde panden te slopen om ruimte te bieden voor vernieuwing. Grotere woningen en een aantrekkelijke plint komen hiervoor terug. Het programma van Groningerstraat fase 2 sluit aan bij het programma van het project de Beijerlandse Brug, dat wil zeggen winkel(s) in de plint met woningen op de etages. De verkaveling van de locatie van fase 2 is vergelijkbaar met die van Beijerlandse Brug. Het gaat om een plint met één grote winkelunit of twee kleinere units en 12 tot maximaal 15 appartementen is het middensegment er bovenop.

Urgentie

Het bovenomschreven project zal in 2024/2025 worden uitgevoerd. De voorbereiding voor de sloop van bovengenoemde panden start begin 2023. De start van de bouw staat gepland voor eind 3^e kwartaal 2024. De oplevering van de nieuwe woningen wordt medio 2025 verwacht.

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-onteigeningsprocedure (waaronder de bestemmingsplan-onteigeningsprocedure) 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/huurders zijn bekend (zie Noodzaak onteigening). Eén eigenaar-verhuurder wil dat zijn appartementen niet worden gesloopt. Voor zover bekend hebben de overige eigenaren en huurders van de woningen en bedrijfsruimten geen bezwaar tegen het sloop/nieuwbouwplan. De meeste huurders van de woningen hebben te kennen gegeven graag weg te willen. Verder is er geen sprake van een complexe verwerving.

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 DGE-820600 Groningerstraat die op 6 juli 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld en vervolgens in uitvoering gebracht. Hierbij is ook rekening gehouden met specifieke tegenvallers/meevallers zoals meerkosten die het gevolg zijn van het juridische traject om te komen tot onteigening.

Privacy gevoelige informatie

Bij het voorstel tot het nemen van het onderhavige verzoekbesluit, is met inachtneming van de raadsbrief d.d. 12 december 2018 (18bb10992) tijdelijk geheimhouding opgelegd ten aanzien van de lijst van te onteigenen onroerende zaken en/of beperkte rechten (perceellijst) tot het moment dat u instemt met het onderhavige verzoekbesluit. Omdat een raadsvoorstel in beginsel openbaar is zal bij uw positief verzoekbesluit 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):

1. Nota van uitgangspunten Groningerstraat fase 2 – Feijenoord, versie, d.d. 02 februari 2021 (21bb000727)
2. Grondtekening (21bb000728)
3. Lijst van de te onteigenen onroerende zaken (geheimhouding tot besluit raad) (21bb000729)



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 februari 2021;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

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

besluit:

1. tot vaststelling van de Nota van uitgangspunten Groningerstraat fase 2 – Feijenoord, versie, d.d. 02 februari 2021;
2. tot indiening van een verzoek om ontheffing 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 ontheffen onroerende zaken en/of beperkte rechten ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan Hillesluis, krachtens artikel 77, lid 1, sub 1, van de Ontheffingswet, ten name van de gemeente Rotterdam.

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

De griffier,

De voorzitter,

