

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Eilandenbuurt – Wieringerstraat en Walchersestraat in Carnisse: Aanwijzing-Vestiging gronden Wet voorkeursrecht gemeenten.

Gevraagd besluit:

- In de Eilandenbuurt toepassing te geven aan het programma samenvoeging en vernieuwbouw op basis van het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 de prestatieafspraken met Woonbron.
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het programma samenvoegen-vernieuwbouwen in de Eilandenbuurt – Wieringerstraat en Walchersestraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (20bb018916) en tekening (nummer 20bb018917) 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 3 november 2020 hebben wij besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de versterking van de regiefunctie van het gebied Eilandenbuurt – Wieringerstraat en Walchersestraat bij de uitvoering van de aanpak samenvoegen en vernieuwbouwen voor de duur van 3 maanden. Hierover heeft ons college u per brief geïnformeerd (20bb15764). Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

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, Stadsvisie Rotterdam: ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030 en prestatieafspraken tussen Woonbron en de gemeente



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 leefbarometer en wijkprofielen. Om meer diversiteit in het woningaanbod in Carnisse te kunnen bieden, is het hard nodig om woningen in het middeldure en hogere segment toe te voegen.

Verbetering van de fysieke omgeving van Carnisse is door uw 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.

In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben. Woningcorporaties spelen daarin een belangrijke rol. In een gebied met voornamelijk particulier bezit, zoals in Carnisse, ontbreekt die partij. Daarom ontwikkelt de gemeente samen met Woonbron een intensieve beheeraanpak voor Carnisse. Woonbron zal onder andere conciërges inzetten en extra inzet leveren in VvE's waar ze bezit heeft. Woonbron is tevens de partij met wie de gemeente het nabijgelegen herstructureringsproject 'Urkersingel' uitvoert.

Ook is in het Werkprogramma vermeld dat Woonbron woningen in Carnisse zou aankopen ten behoeve van samenvoegen en vernieuwbouwen. Dit voornemen wordt voor de Eilandenbuurt in het project "Woningkwaliteit Eilandenbuurt" uitgevoerd en betreft onderhavig besluit.

Eilandenbuurt

Het project Woningkwaliteit Eilandenbuurt zal door Woonbron worden uitgevoerd. Het project heeft twee pijlers. Enerzijds het differentiëren van het woningaanbod door samenvoegen en vernieuwbouw en anderzijds het verbeteren van het (VvE-)beheer en onderhoud van de woningen.



Het hoofddoel van dit project is bijdragen aan het creëren van een vitaler woonklimaat. De aanpak van het project Woningkwaliteit Eilandenbuurt zal bijdragen aan een woonmilieu waar bewoners fijn wonen. Met een goede mix van verschillende kwaliteitswoningen, waardoor een transformatie plaatsvindt tot een aantrekkelijke buurt die schoon, veilig en mooi is. Voorgenomen resultaten van dit project zijn:

- Meer gemengde inkomens in de wijk;
- Afname van de snelle doorstroom van bewoners door afname van particuliere verhuur en een toename van eigenaren-bewoners in plaats van (kwetsbare) huurders van minder bij de buurt betrokken verhuurders;
- Beter onderhoudsniveau van de woningvoorraad door beter functionerende VvE's;
- Minder vervuiling in de buitenruimte door meer sociale controle.

Uit de wijkprofielen blijkt sociale samenhang in de wijk nu nog beperkt is. Met de monotone vastgoedstructuur wordt de potentie van het gebied momenteel ook niet volledig benut. Voor de Eilandenbuurt-Wieringerstraat en Walchersestraat geldt dat deze uit kleinere verouderde portiekwoningen bestaat. Kortom, de grote concentratie aan kleine woningen en de verscheidene slapende VvE's dragen bij aan de negatieve waardering van de leefbaarheid van de Eilandenbuurt-Wieringerstraat en Walchersestraat.

Ten behoeve van de doelstellingen van het project worden door Woonbron woningen aangekocht. Aankopen vinden op vrijwillige basis plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen en vernieuwbouw in de Eilandenbuurt 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 NPRZ en het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022;
- Door inzet van de Wvg voor de Walchersestraat en Wieringerstraat wordt verwacht dat er ook in andere omliggende gebieden in de Eilandenbuurt sprake zal zijn van meer samenvoegen door aansluiting te zoeken bij het MGE-bezit van Woonbron, waar Woonbron ook terugkoopt en samenvoegt (sneeuwbaaleffect);
- 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 Woningkwaliteit Eilandenbuurt niet of moeilijker;
- In de Wieringerstraat en Walchersestraat is een hoog percentage woningen verhuurd door particuliere verhuurders.



De aanpak die wordt voorgesteld draagt in grote mate bij aan het eindbeeld van een Eilandenbuurt met een mooi toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen wonen. Dit eindbeeld is 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.

Al met al investeren de gemeente en haar partners (waaronder Woonbron) komende tijd aanzienlijk in Carnisse. Met deze investeringen worden niet alleen meer dan 700 oude woningen grondig aangepakt door herstructurering, samenvoeging of vergroting. Ook wordt Carnisse groener, parkeerproblematiek wordt aangepakt, voorzieningen worden verbeterd en de wijk wordt beter verbonden met het Zuiderpark, de Tarwewijk en Hart van Zuid. Slapende VvE's worden geactiveerd, er wordt een plan voor goed verhuurderschap in de wijk uitgerold - waar een verhuurdersvergunning een onderdeel van is - en tussen nu en 2028 worden meer dan 1.000 nieuwe woningen aan de wijk toegevoegd.

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. Ook zien we dat verbeteringen mogelijk zijn in de leefbaarheid in de wijk door de nieuwe en zittende eigenaren.

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 op enig 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 en Woonbron verwachten dat door de totale aanpak een sneeuwbaaleffect 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, hebben wij de gronden voorlopig aangewezen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten en wordt uw 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 Wonen 2019-2022, het door Woonbron opgestelde projectplan Woningkwaliteit Eilandenbuurt en de logische afbakening van de vier woonblokken. Het betreft 202 woningen en 3 bedrijfsruimten waarop de Wvg gevestigd wordt.

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 woongebouw wijkt af van de beoogde bestemmingen.

Eerder in dit voorstel is aangegeven dat de woon- en leefkwaliteit van de Eilandenbuurt 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 verkoper kan zijn woning niet vrij verkopen aan een derde.

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 de Eilandenbuurt. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang 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, Woonbron in overleg met de eigenaar aankoop onderzoekt. Dat doet Woonbron in overleg met de gemeente. Woonbron zal contact opnemen met de eigenaren. Ook kan de eigenaar zijn eigendom aanbieden aan de gemeente. 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:

- 30 januari 2021 start termijn indienen bezwaren tegen raadsbesluit.
- 2^e kwartaal 2021 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 de Eilandenbuurt-Wieringerstraat en Walchersestraat.
- De verwachting is om het projectbestemmingsplan (of na invoering van de omgevingswet omgevingsplan) eind 2023 te laten vaststellen.
- 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 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.

De betrokken eigenaren en bewoners) zijn per (aangetekende) brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Daarbij is duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn.

De gemeente gaat niet tot sloop of onteigening over. De eigenaren zijn daarnaast niet verplicht zijn om hun woning te verkopen. Hierin is ook vermeld dat eigenaren gehoord worden een zienswijze kunnen indienen en bezwaar kunnen maken, alvorens u het raadsbesluit neemt. In de brief is tevens aangegeven hoe de eigenaren en huurders Woonbron of de gemeente kunnen benaderen voor vragen. Ook zijn (de beheerders van) de Vereniging van Eigenaren schriftelijk geïnformeerd over het voorkeursrecht.

In de communicatie naar eigenaren en bewoners is nauw samengewerkt met Woonbron. Bij alle vormen van communicatie is toegezien op de handhaving van coronamaatregelen, zodat veilige communicatie voor eenieder gegarandeerd wordt. De gemeente heeft na vestiging van het voorkeursrecht een telefonisch en digitaal informatiepunt geopend voor bewoners en eigenaren. De vragen van de bewoners en eigenaren voor wat betreft het voorkeursrecht zijn beantwoord. Bij vragen over de mogelijkheden tot verkoop of verbeteringsplannen is doorverwezen naar Woonbron, die met de mensen in gesprek is getreden over de mogelijkheden van verkoop of verbetering.

Woonbron is na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact geweest met de bewoners en eigenaren en zal dit contact blijven voortzetten. Dit varieert van inloopspreekuren, schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk.



De gemeente heeft circa 25 eigenaar-verhuurders gesproken, 9 eigenaar-bewoners en 4 huurders. Deze eigenaar-bewoners en huurders hadden vooral vragen over mogelijke sloop. Dit is hier niet aan de orde en deze mensen gaven aan tevreden te zijn met dat antwoord. Zowel eigenaar-bewoners als eigenaar-verhuurders geven overwegend aan positief te staan tegen verbeterplannen van Woonbron. Woonbron heeft circa 25 eigenaren gesproken (soms na doorverwijzing vanuit de gemeente). Daar zit deels een overlap in met de contacten met de gemeente, maar er hebben zich ook anderen gemeld.

In de afgelopen periode hebben zich 6 eigenaren gemeld om in gesprek te treden over de verkoop van hun woning. Woonbron heeft met 4 eigenaren mondeling overeenstemming. Voor de overige eigenaren is het traject voor taxatie gestart.

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 geen zienswijzen ontvangen.

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. Er zijn geen bezwaarschriften ingediend.

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.

Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het aanwijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. vestiging van het voorkeursrecht sec.

Woonbron neemt het voortouw bij het samenvoegen-vernieuwbouwen van deze locatie. Daarvoor zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente.

Het financiële kader wordt gevormd door het investeringsprogramma van Woonbron en het Bestedingsplan korting Verhuurdersheffing Woonbron NPRZ. Eventuele aankopen worden gefinancierd door Woonbron vanuit hun investeringsprogramma. Woonbron heeft voor de onrendabele top € 3,0 mln. Beschikbaar uit de korting op verhuurderheffing.

Kosten die voor rekening van de gemeente komen, zijn personele kosten voor procesbegeleiding, wat gedekt wordt uit de bestemmingsreserve NPRZ.



Privacygevoelige informatie:

Bij de vestiging van voorkeursrechten, de ter-inzage-legging van het collegebesluit en het ontwerp raadsvoorstel is uw raad gevraagd tijdelijk geheimhouding op te leggen ten aanzien van de perceellijst (lijst van eigenaren en rechthebbenden) 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 perceelslijst 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):

- Lijst eigenaren en rechthebbenden samenvoegen-vernieuwbouwlocatie (geheim) (20bb018916)
- Kaart behorende bij het raadsvoorstel samenvoegen-vernieuwbouwlocatie (20bb018917)



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 december 2020
(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 de Eilandenbuurt 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;

besluit:

- Tot aanwijzing van woningen in de Eilandenbuurt - Wieringerstraat en Walchersestraat ten behoeve van samenvoeging en vernieuwbouw op basis het Werkprogramma NPRZ Wonen 2019-2022 en de prestatieafspraken met Woonbron.
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij de samenvoegen-vernieuwbouwaanpak in de Eilandenbuurt – Wieringerstraat en Walchersestraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (20bb018916) en tekening (20bb018917) 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,

