

[DEFINITIEF:LOGO RDAM B&W]



Retouradres: Postbus 1011, 3000 BA Rotterdam
Ons kenmerk: A.B.2022.3.06356

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

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

Uw brief van: 20 oktober 2020
Ons kenmerk: A.B.2022.3.06356/GPdO
Betreft: beslissing op bezwaarschrift

Datum: [DEFINITIEF:W500]

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het bezwaarschrift van [REDACTED] van 20 oktober 2020 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

Advies op een bezwaarschrift over 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 bezwaarmaker. Dit bezwaarschrift is gericht tegen uw besluit waarbij het voorkeursrecht, zoals bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten, werd gevestigd op een gebied in de gemeente Rotterdam in de praktijk aangeduid als Fazantstraat. Aangezien u niet heeft aangegeven prijs te stellen op een hoorzitting is deze achterwege gelaten.

Feiten

Op 22 september 2020 heeft het college besloten de gemeenteraad voor te stellen het voorkeursrecht, zoals dat in de Wet voorkeursrecht gemeenten is aangeduid (hierna: Wvg) te vestigen op een gebied in de gemeente Rotterdam.

In verband met een zorgvuldige besluitvormingsprocedure, zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld vanaf 25 september 2020 tot en met 22 oktober 2020 (vier weken) een zienswijze tegen het ontwerpraadsvoorstel 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.

De gemeenteraad 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”.

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”.

Bestreden besluit

Bij besluit van 17 december 2020 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 5 juncto 2 Wvg het voorkeursrecht verlengd ten behoeve van de uitvoering van het Programma Samenvoegen en vergroten.

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 het Gemeenteblad op 21 december 2020 en in werking getreden op 22 december 2020 (daags na publicatie in het Gemeenteblad). 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.

Bezwaren

In bezwaar zijn de argumenten aangevoerd zoals opgesteld in samenwerking met de SP Rotterdam, en zien alleen op het collegebesluit, zij worden hier kort samengevat weergegeven.

1. De kwaliteit van de woningen is niet slecht zoals wel in het besluit is aangegeven.
2. Buurtverbetering kan niet samen met de buurtbewoners worden bereikt als een groot gedeelte van deze buurtbewoners wordt gedwongen te vertrekken uit deze buurt. Dit is in tegenspraak met het NPRZ het programma wat de gemeente aan het besluit ten grondslag heeft gelegd.
3. Het is onredelijk dat bewoners midden in een pandemie met stijgende woningprijzen worden gedwongen op zoek te gaan naar een andere woning.
4. De gemeente wil een evenwichtige mix van huishoudens in de wijk maar als je naar Carnisse als geheel kijkt is die mix er al.
5. Er is juist in heel Nederland maar ook in Rotterdam een grote behoefte aan betaalbare woningen, door in deze wijk woningen te slopen wordt het aanbod hiervan juist kleiner. Op deze manier wordt de toegang tot de steden voor alle inkomensgroepen juist kleiner.

6. De woningmarkt is dermate oververhit dat ook al betaald de gemeente de marktwaarde aan de woningeigenaren in de Fazantbuurt, zei voor dat bedrag zeker geen ander huis zullen kunnen vinden.
7. Het budget wat de gemeente hiermee uitgeeft kan effectiever worden ingezet door in te zetten op renovatie en samenvoegen van bestaande woningen.

Reactie van dienst

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 wetsgeschiedenis¹ en vaste jurisprudentie² 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

¹ Tweede Kamer, 1976-1977, 13713, nr. 9, p 6.

² Onder andere ABRvS 25 april 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BW3871, ABRvS 18 april 2007 ECLI:NL:RVS:2007:BA3222.

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.

Overwegingen

Ontvankelijkheid

Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad op grond van artikel 5 juncto 2 Wvg het voorkeursrecht verlengd ten behoeve van de uitvoering van het Programma Samenvoegen en vergroten. Het besluit van de gemeenteraad is gepubliceerd in het Gemeenteblad op 21 december 2020 en dus in werking getreden op 22 december 2020 (daags na publicatie in het Gemeenteblad). De bezwaren waren al ingediend op grond van het collegebesluit en zijn daarmee tijdig ingediend.

Bezwaarmaker 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 bezwaarmakers 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 bezwaarmaker. Nu in het raadsbesluit alle deelgebieden zijn aangewezen in het kader van het programma samenvoegen en vergroten is dit onderdeel van het bezwaar niet langer relevant (punten 1,2,3 en gedeeltelijk ook 6 en 7)).

De commissie heeft begrepen dat het nog steeds nodig is dat de gemeente een aantal woningen opkoopt en gaat samenvoegen om de doelstellingen uit het NPRZ voor de wijk voor elkaar te krijgen. Door dit te doen speelt de gemeente dan de rol van aanjager in het proces, en zet het vlieg wiel in gang om tot een gedifferentieerd woningaanbod te komen. De wens om het woningaanbod te differentiëren zal zich ook nog gaan vertalen in het nieuwe bestemmingsplan.

Door het samenvoegen en verbeteren van een aantal woningen ontstaat een gedifferentieerder 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. De doelstellingen zijn gericht zijn op algehele kwaliteitsverbetering in het gebied. Door het op deze manier aan te pakken is het ook niet nodig dat mensen ad hoc gaan verhuizen omdat zij zo lang zij geen verhuisplannen hebben hun woning niet te koop aan hoeven te bieden.

De commissie kan het argument volgen dat het nog steeds nodig is om het voorkeursrecht op de wijk te vestigen, om speculatie te voorkomen en te voorkomen dat de woningen in handen vallen van eigenaren die de panden kopen als belegging in plaats van er zelf te gaan wonen.

In bezwaar is aangevoerd dat er al een mix is van verschillende doelgroepen in Carnisse maar hierop is door de gemeente aangevoerd dat uit onderzoeken toch een ander beeld naar voren komt. Het is 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.

Tot slot concludeert de commissie dat het aanbod van kleine betaalbare woningen op deze manier misschien wat afneemt maar door het opleggen van het voorkeursrecht ook meer grip komt op het aanbod van kleinere woningen. Verder zal als gevolg van de aanpak de kwaliteit van de omgeving en de woningen zelf toenemen. Positief is dat bewoners ook zelf de gelegenheid krijgen om met subsidie woningen samen te voegen.

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,



De voorzitter,



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

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