



Van: P.E. van den Berg
Telefoon: 06 41550074

Uw kenmerk:
Ons kenmerk:
Bijlagen(n):

Onderwerp: Samenvoegen in de Utrechtsestraat:
Aanwijzing-Vestiging gronden Wet
voorkeursrecht gemeenten.

Datum: 2022

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

- Bij het project Utrechtsestraat toepassing te geven aan het programma Samenvoegen en Vernieuwbouwen 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 in de Utrechtsestraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (nummer @) en tekening (nummer @) 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 5 juli 2022 hebben wij besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de versterking van de regiefunctie van het gebied Utrechtsestraat bij de uitvoering van de aanpak Samenvoegen voor de duur van 3 maanden. 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 en Omgevingsvisie De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen

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 Wonen 2019-2022: Hillesluis

Hillesluis is een van de stadswijken van Rotterdam Zuid die laag scoort in de leefbaarometer en wijkprofielen. Om meer diversiteit in het woningaanbod in Hillesluis te kunnen bieden, is het hard nodig om woningen in het middeldure en hogere segment toe te voegen.

Verbetering van de fysieke omgeving van Hillesluis 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 en er is een gebrek aan grote eengezinswoningen. In het Werkprogramma is tevens benoemd dat kwetsbare wijken intensief beheer nodig hebben.

Utrechtsestraat

De doelstellingen voor het project Utrechtsestraat zijn de volgende:

1. Via samenvoegen van de woningen en verbeteren van de uitstraling van de straten in het projectgebied, wordt komende 10 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.
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. Het Actieplan Goed Huren en Verhuren in Rotterdam speelt hier een belangrijke rol in.
3. Opknappen en verduurzamen van zoveel mogelijk woningen in de straat om woningen meer toekomstbestendig te maken en te streven naar een fijne mooie uitstraling.

Ten behoeve van de doelstellingen van het project worden eigenaren gestimuleerd om woningen te vergroten door middel van samenvoegen. We zien hier een samengevoegde woning als eengezinswoning, waarbij begane grond, eerste en tweede verdieping deel uitmaken van dezelfde woning. Deze woning wordt door één gezin (één huishouden) bewoond. De woning heeft daarnaast in ieder geval één postadres, één aansluiting voor nutsvoorzieningen (en geen tussenmeters), heeft één keuken en één badkamer, tenzij voor het gebruik als eengezinswoning meerdere badkamers logisch zijn en geen afsluitbare deuren naar bovenverdieping of een gesplitste tuin. Woningeigenaren kunnen ten behoeve van de samenvoeging 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 geheel op vrijwillige basis plaats. Er zal niet overgegaan worden tot onteigening.

In het projectgebied Utrechtsestraat zijn 37 woningen gesitueerd. De panden dateren uit begin 20e eeuw en de gevels van de Utrechtsestraat sluiten naadloos aan op de gevels van het Stichtseplein en vormen één karakteristiek geheel. In de cultuurhistorische verkenning die in 2016 uitgevoerd is, is geen specifieke cultuurhistorische waarde voor deze panden benoemd.

Een eerste inventarisatie van de woningen is reeds gedaan. De bovenwoningen zijn groter dan 75 m². Deze kunnen worden samengevoegd met een benedenwoning van ± 45 m². Hierdoor ontstaan er grote eengezinswoningen van 120 tot 140 m² die een significante kwaliteitsimpuls kunnen leveren aan de woningvoorraad.

Voor de ondersteuning en het versterken van de regie bij de uitvoering van samenvoegen in de Utrechtsestraat 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.
- De Utrechtsestraat ligt ten oosten van de Boulevard Zuid in Hillesluis. We verwachten daarom niet alleen een kwaliteitsverbetering van het plangebied, maar ook in de omliggende woonblokken en buurt.
- 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 Utrechtsestraat niet of moeilijker.
- Door de inzet van Wvg wordt de bekendheid van het programma samenvoegen en vernieuwbouwen vergroten groter waardoor eigenaren direct in contact komen met de gemeente om de mogelijkheden voor samenvoegen te verkennen. Tevens biedt samenvoeging van de woningen in het projectgebied, de mogelijkheid voor het ontstaan van grondgebonden eengezinswoningen waar sociale stijgers uit Zuid in kunnen wonen. Deze woningtypologie is maar beperkt beschikbaar in deze buurt.
- In de Utrechtsestraat is een hoog percentage woningen (2/3) verhuurd door particuliere beleggers.

De aanpak die wordt voorgesteld draagt in grote mate bij aan het eindbeeld van de Utrechtsestraat met toekomstperspectief, woningen die in goede staat zijn en een woningvoorraad met een gevarieerd aanbod, waar Rotterdammers graag willen 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

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 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 de gemeente (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 Utrechtsestraat en de logische afbakening van de woonblokken. Het betreft 36 woningen waarop de Wvg gevestigd wordt. Een van de 37 woningen in het projectgebied is namelijk reeds samengevoegd.

Het voorkeursrecht hoeft alleen gevestigd te worden op die percelen waar nog niet is samengevoegd. Het was bij de voorlopige vestiging niet in alle gevallen op basis van de kadastrale en bag-gegevens inzichtelijk of woningen daadwerkelijk samengevoegd zijn. De eigenaren konden zich naar aanleiding van de voorlopige vestiging van het voorkeursrecht bij de gemeente melden. Op basis van een interne bezichtiging van de woning is bepaald of de woning voldoet aan de voorwaarden van een samengevoegde woning. Voldoet de woning hieraan, dan is het perceel niet meer worden opgenomen in het voorstel aan de gemeenteraad tot vestiging van het voorkeursrecht.

Binnen de Utrechtsestraat hebben we op basis van inventarisatie van kadastrale en bag-gegevens en gesprekken en zienswijzen van de eigenaren @ woningen die reeds zijn samengevoegd en ook door één gezin/huishouden wordt bewoond en voor het overige voldoet aan de omschrijving van een samengevoegde woning. Deze zijn buiten dit raadsvoorstel gelaten.

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. Er wordt na dit besluit geen afzonderlijke structuurvisie voorbereid, maar er wordt meteen gestart met de voorbereidingen van een bestemmingsplan.



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 de Utrechtsestraat 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 (of onder de Omgevingswet: omgevingsplan) exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

In de Omgevingsvisie is de Utrechtsestraat opgenomen als Moderniseringslocatie (in de zin van artikel 3.5 Wro en bij inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet in de zin van artikel 4.18 Omgevingswet). 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. De moderniseringslocatie wordt ook opgenomen in het nog op te stellen bestemmingsplan/omgevingsplan.

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.

Belangenafweging

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de differentiatie van het woningaanbod door samenvoegen in de Utrechtsestraat. 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 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 bestemmingsplan of omgevingsplan worden 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:

- 1 oktober 2021 start termijn indienen bezwaren tegen raadsbesluit.
- 4e kwartaal 2022 mogelijke raadsbehandeling naar aanleiding van eventueel ingediende bezwaren tegen de vestiging voorkeursrecht.
- 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.

Kanttekeningen

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

Communicatie over het project en de vestiging van de Wvg verloopt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gezien de mate van impact die dit besluit op met name bewoners kan hebben. De betrokkenen (eigenaren en huurders) worden over de Wvg-vestiging secuur geïnformeerd. Daarbij wordt duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn en het feit dat de gemeente niet tot onteigening zal overgaan.

In de periode voorafgaand aan dit besluit heeft de gemeente de eigenaren-bewoners in het plangebied persoonlijk benaderd om hen te informeren en te betrekken bij de plannen voor het samenvoegen van woningen in de Utrechtsestraat. Daarbij zijn de plannen nader toegelicht. Er is uitgelegd welke plannen er zijn bij de gemeente, welke doelstellingen daarbij horen en wat het perspectief is voor hen als bewoner. De eigenaren zijn uitgenodigd om in gesprek te gaan met de gemeente en er is positief contact. Algehele tendens is dat de bewoners liever geen dwangmaatregelen hebben, maar wel de voordelen zien voor hun leefomgeving.

De gemeente zal de eigenaren (en huurders) per (aangetekende) brief informeren over het besluit tot vestiging van de Wvg. In deze brief wordt aangegeven hoe de eigenaar of de erfpachter de gemeente kunnen benaderen voor vragen. Tevens wordt verwezen naar een projectwebsite. De brieven worden aan de eigenaren die in het gebied wonen (de eigenaren-bewoners) uitgereikt voordat ze aangetekend worden bezorgd. Tijdens dit



uitreiken proberen we opnieuw in contact te treden met de eigenaren en hen uitleg te geven over de plannen, maar ook over de gevolgen van het voorkeursrecht.

De gemeente zal na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact blijven met de eigenaren en huurders. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk door middel van inloopsprekuren.

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, voor zover wij konden achterhalen een brief te sturen, met informatie over het voorkeursrecht en over het samenvoegen.

Raadsbrief

Wij stuurden u 6 juli 2022 een raadsbrief, waarin we kort toelichtten dat wij besloten om voor de locatie Utrechtsestraat 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.

Terinzagelegging 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 wel/geen zienswijzen ontvangen.
PM

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 zal in ieder geval in de komende 10 jaar worden uitgevoerd, of zoveel korter of langer tot de doelstellingen zijn bereikt. Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het voorlopig aanwijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) c.q. vestiging van het voorkeursrecht sec. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij zijn woning aanbiedt aan de gemeente. Op dat moment kan beslist worden of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

Voor samenvoegen worden de middelen gedekt uit de bestemmingsreserve NPRZ. Aankopen worden gefinancierd uit het NPRZ-krediet, waarbij exploitatielasten worden



gedekt uit het daarvoor bestemde budget in de bestemmingsreserve NPRZ. Ook personele kosten voor procesbegeleiding worden gedekt uit de bestemmingsreserve NPRZ.

Privacygevoelige informatie:

Op grond van het 'Beleidskader verstrekking openbare en geheime informatie aan de raad 2020' en artikel 5.1 lid 2 onder e van de Wet open overheid wordt de Lijst van eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden u aangeboden onder embargo. Vanwege de persoonsgegevens en omdat de lijst tot aan het moment van besluitvorming kan wijzigen, wordt op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e Wet open overheid een embargo opgelegd op de persoonsgegevens in deze lijst. Vertrouwelijkheid is geboden tot na besluitvorming over dit voorstel in de openbare raadsvergadering van de gemeenteraad. Na besluitvorming wordt het integrale besluit met de lijst van eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden 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.



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van *datum collegevergadering* (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 omgevingsplan binnen 3 jaar vast te stellen, 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 Hillesluis is en 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:

- Het project Samenvoegen in de Utrechtsestraat in uitvoering te nemen,
- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij de samenvoegaanpak in Utrechtsestraat en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst (nummer @) en tekening (nummer @) 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

De griffier,

De voorzitter,

CONCEPT