



**Van:** S. Poolman  
**Telefoon:** 06 22 79 32 52

**Uw kenmerk:**  
**Ons kenmerk:** M2308-754  
**Bijlagen(n):** 3

**Onderwerp:** Aanwijzing-Vestiging gronden Wet  
voorkeursrecht gemeenten Goereesestraat-  
Pleinweg

**Datum:** 21 december 2023

Aan de gemeenteraad

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst 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 26 september 2023 heeft het college besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Goereesestraat-Pleinweg voor de duur van drie 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 2023-2027, Woonvisie Rotterdam: koers naar 2030, Kader Herhuisvesting/Uitgangspunten overeenkomst Sociaal Statuut, Toekomstvisie Carnisse en het handelingsperspectief Carnisse (22bo6564).

**Toelichting:**

*Nationaal Programma Rotterdam Zuid*

Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) heeft het doel om de wijken op Zuid veerkrachtiger te maken. Dankzij de vele partijen die zich voor Zuid inzetten, worden de huidige focuswijken van Zuid een gebied waar het voor iedereen prettig is om te wonen. Wijken waar voor iedereen goede woningen en een aangename woonmilieus zijn. Van



lagere tot hogere inkomens en van gezinnen tot senioren. Dit geldt voor nieuwe bewoners, maar in de eerste plaats voor de huidige bewoners en sociale stijgers.

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. Dit 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, samenvoegen van kleine woningen en in sommige gevallen de sloop van bestaande kleine woningen om ruimte te maken voor grotere woningen.

#### *Goereesestraat-Pleinweg*

De locatie Goereesestraat-Pleinweg is gekozen, omdat het op zeer strategisch hoekpunt ligt van Carnisse en Hart van Zuid. De locatie biedt kansen om de entree van de wijk beter zichtbaar te maken en woningen toe te voegen. Het gebied rondom deze locatie zit in de lift. Omliggende complexen worden aangepakt en de verkeerssituatie van de Pleinweg is veranderd. Sloop en nieuwbouw biedt kansen om een nieuw aanvullend woonprogramma te creëren op deze plek en de stedelijke structuur te verbeteren.

De bebouwing zal aansluiten op de huidige bebouwing aan de Pleinweg. Dat betekent dat er een (gesloten) stadsblok gerealiseerd zal worden waarbij de voorkant van het pand zich aan de Pleinweg zal bevinden.

Het nieuwe stadsblok bestaat uit drie bouwdelen: het bestaande bouwdeel aan het Zuidplein, een nieuw bouwdeel aan de Goereesestraat en de hoogbouw aan de Pleinweg. Vanwege de toename van het aantal woningen dient er meer parkeerruimte te komen. Op het binnenterrein is een tweelaagse parkeervoorziening gedacht, welke half verdiept zal liggen. Daarboven komt een daktuin. De parkeervoorziening wordt aan de Pleinweg en het Zuidplein afgezoomd met bedrijfsruimten, waarin bestaande ondernemers kunnen terugkeren. Aan de Goereesestraat zijn woon- of bedrijfsruimten gedacht, gekoppeld aan de bovenliggende appartementen (grote woningen of woonwerkcombinaties).

#### *Reden van vestiging voor dit project*

Voor dit gebied is de Startnotitie herontwikkeling Goereesestraat Pleinweg Carnisse opgesteld en door uw college vastgesteld op 26 september 2023. In deze startnotitie zijn de redenen voor sloop en nieuwbouw aangegeven en de doelen omschreven die daarmee worden bereikt.

Om de gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te borgen is een integrale ontwikkeling van deze gronden (door één partij) zeer wenselijk. De gemeente is met alle stakeholders op een of andere manier in gesprek en probeert daar passende afspraken mee te maken. Soms loopt dit proces goed maar soms loopt dit proces ook moeizaam en liggen de wensen van partijen en de visie van de gemeente ver uit elkaar.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijis-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat sommige partijen hun gronden verkopen aan derden die andere wensen/eisen hebben,



waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Daarnaast bestaat de kans dat deze derde haar koopsom mede laat bepalen door die wensen, wat een prijsopdrijvend effect tot gevolg kan hebben en waardoor de gewenste kwaliteit en stedenbouwkundige uitgangspunten onder druk komen te staan.

Het instrument van het voorkeursrecht wordt door de gemeente ingezet naast de gesprekken die momenteel plaatsvinden met eigenaren binnen het plangebied. Het voorkeursrecht wordt gezien als aanvulling op deze gesprekken, en niet als vervanging, met als doel om de regiepositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied te versterken.

#### *Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling*

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar 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 door verkoop aan derden, 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 startnotitie herontwikkeling Goereesestraat-Pleinweg Carnisse en de logische afbakening van de woonblokken.

De Wvg wordt gevestigd op 3 appartementencomplexen verdeeld over 8 kadastrale percelen met in totaal 10 winkelruimten en circa 25 appartementen. Het grootste deel van deze appartementen wordt verhuurd en niet bewoond door een eigenaar-bewoner.

#### *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. Ook wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik wijkt af van de beoogde bestemmingen.

De woon- en leefkwaliteit wordt fors verbeterd door de inzet van sloop-nieuwbouw. Ook past het type te realiseren woning meer bij de behoefte, waardoor sprake is van een beter gebruik.



Het aantal vierkante meters woonoppervlak neemt ten opzichte van de huidige situatie toe. Er is dus sprake van een beter en intensiever gebruik dan het huidige gebruik, passend binnen de doelstellingen van het NPRZ.

In de Omgevingsvisie is Carnisse c.q. de locatie Goereesestraat-Pleinweg 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 verkoper kan zijn woning/bedrijfspan niet vrij verkopen aan een derde.

De eigenaar kan ook met een voorkeursrecht het eigendom gewoon blijven gebruiken, vergunningen aanvragen, bouwen, slopen, verhuren etc. De eigenaar wordt ook niet gedwongen tot verkoop (passief instrument), de toepassing van Wvg betreft uitsluitend vrijwillige aankopen.

#### *Gevolgen voor huurders*

Alhoewel het voorkeursrecht alleen gevolgen heeft voor de eigenaar, kan het handelen van de eigenaar naar aanleiding van het voorkeursrecht gevolgen hebben voor de huurder. Eigenaren kunnen hun woningen in verhuurde staat aanbieden aan de gemeente. In dat geval neemt de gemeente in de meeste gevallen de huur over. Koop breekt namelijk geen huur. Wanneer de gemeente een pand in verhuurde staat aankoopt zal zij altijd in gesprek treden met de huurder. De huurder kan afhankelijk van het huurcontract de woning blijven huren van de gemeente. Vaak is het in verband met de toekomstige plannen voor het gebied noodzakelijk om de huurders op termijn te laten verhuizen. Op dat moment handelt de gemeenten conform het Kader Herhuisvesting en de Uitgangspuntenovereenkomst Sociaal Statuut. Veelal kunnen huurders in deze situatie gebruik maken van een woonconsulent/bemiddelaar. De eigenaar kan er ook voor kiezen om de woning vrij van huur aan de gemeente te leveren. In dat geval zal de eigenaar zelf een regeling moeten treffen met de huurder. Daarvoor gelden het wettelijke kader en de afspraken die partijen maakten in de huurovereenkomst.

#### *Belangenafweging*

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving van de onroerende zaken aan de Pleinweg/Goereesestraat. 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*

Het minnelijk verwerven (aankopen) biedt de meeste zekerheid op het (tijdig) realiseren van het project.

Het college B&W is door het nemen van het startbesluit (op 5 september 2023) voor de ontwikkellocatie Goereesestraat-Pleinweg akkoord gegaan met de gevraagde beslissing om te starten met de minnelijke verwerving van vastgoed binnen het plangebied. Er is vanaf dat moment actief in onderhandeling getreden over de aankoop van de betreffende objecten. Deze onderhandelingen worden projectmatig, voortvarend en met reële uitgangspunten gevoerd. Aan de onderhandelingen ligt altijd een onafhankelijke taxatie ten grondslag.

Wanneer de eigenaar en het college uiteindelijk geen overeenstemming kunnen bereiken 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 bestemmingsplan binnen circa 3 jaar na heden aan u kan worden voorgelegd. Na vaststelling van het bestemmingsplan geldt het voorkeursrecht voor 10 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan). In de nieuwe Omgevingswet gelden gelijke termijnen, waarbij het bestemmingsplan wordt vervangen door het omgevingsplan. De termijn van 10 jaar wordt aangepast naar een termijn van 5 + 5 jaar.

Er wordt tussentijds geen specifieke structuurvisie/omgevingsvisie vastgesteld voor dit gebied.

### *Kanttekeningen*

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden en de woningen. 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 worden over de Wvg-vestiging secuur geïnformeerd. Daarbij wordt duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn.

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 de herontwikkeling van de woonblokken aan de Goereesestraat-Pleinweg. Daarbij zijn de plannen nader toegelicht. Er is uitgelegd welke plannen er zijn bij de gemeente en welke doelstellingen daarbij horen. De eigenaren zijn uitgenodigd om in gesprek te gaan met de gemeente.



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 de gemeente kan benaderen voor vragen. De brieven worden aan de eigenaren die in het gebied wonen (de eigenaren-bewoners) uitgereikt voordat ze aangetekend worden bezorgd.

De gemeente zal na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact blijven met de eigenaren. Dit varieert van schriftelijke communicatie tot telefonisch en persoonlijk contact.

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 een brief te sturen, met informatie over het voorkeursrecht.

#### *Raadsbrief*

Wij stuurden u op 29 september 2023 een raadsbrief, waarin we kort toelichtten dat wij besloten om voor de locatie Goereesestraat-Pleinweg 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 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*

Voor de ingediende zienswijzen, de ontvankelijkheid hiervan en de reactie hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota zienswijzen. In deze reactienota zienswijzen zijn de namen van de indieners geanonimiseerd.

De ingediende zienswijzen zijn wel/niet van dien aard dat dit een wijziging van de voorgenomen besluitvorming zou rechtvaardigen.

Ons voorstel om het voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg te vestigen is naar aanleiding van de ingediende zienswijze wel/niet gewijzigd.

Tegen het collegebesluit zijn \*\* zienswijzen binnengekomen.

#### *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:**



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.

De financiële gevolgen voor het project herontwikkeling Goereesestraat-Pleinweg zijn beschreven in het separaat aangeboden raadsvoorstel Grondexploitatie Goereesestraat-Pleinweg. Eventuele aankopen voorafgaand aan de vaststelling door de gemeenteraad wordt gefinancierd uit het budget Strategische Verwervingen, onderdeel van 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 beperk 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 besluit 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. Tekening met voorkeursrechtgebied
2. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (geanonimiseerd)
3. Zienswijzennota (\*\*\*\*\*)



## Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van @@ (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 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 beter en 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 bestemmingsplan/omgevingsplan binnen 3 jaar vast te stellen, waarna het voorkeursrecht automatisch wordt verlengd met een periode van 10 jaar (na inwerkingtreding van dat omgevingsplan/omgevingsplan);

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;

dat de zienswijze in de bij het raadsvoorstel behorende reactienota zienswijzen geen aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van dit besluit;

gelet op het feit dat niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;

**besluit:**



- Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij de herontwikkeling Goereesestraat Pleinweg en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst met eigenaren en rechthebbenden Wvg GoePlei en tekening behorend bij besluit B&W Wvg Goereesestraat-Pleinweg 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