



Van: B. Gladpootjes/C. Visser
Telefoon: 06-11197769/06-38712531

Uw kenmerk:
Ons kenmerk:
Bijlagen(n):

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht Kop van
Homerus

Datum: 19 december 2024

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen voor percelen in de Kop van Homerus en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst met eigenaren en rechthebbenden en tekening;
2. 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 Omgevingswet.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Op 01 oktober 2024 heeft het college besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Kop van Homerus 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 De Rotterdamse Prestatieafspraken 2024-2025 en de Omgevingsvisie De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen. In het raadsvoorstel (kenmerk: [@](#)) werd u voorgesteld om in te stemmen met het ambitiedocument en te besluiten tot sloop-nieuwbouw.

Toelichting:

Kop van Homerus

De Kop van Homerus ligt strategisch in Lombardijen. Het ligt dicht bij het station Rotterdam Lombardijen. De locatie biedt kansen om een aantrekkelijke entree voor de wijk te vormen. Het geeft de maat en schaal aan voor toekomstige ontwikkelingen in de Homerusbuurt. Aanvullend is de Kop van Homerus de eerste stap in de realisatie van 'het hart van Lombardijen' als sterk voorzieningencluster rondom het Spinozapark.



Het is de wens van het Rijk en gemeente Rotterdam om nabij stationslocaties te verdichten. De Kop van Homerus sluit naadloos aan op deze ambitie. Het projectgebied bevindt zich op de kop van de Molièrebuurt in het hart van de wijk Lombardijen en ligt op ca 800 meter van Station Lombardijen.

De Kop van Homerus ligt ingeklemd tussen Station Lombardijen, het Spinozapark en het kernwinkelgebied aan de Spinozaweg. Aan de Pliniusstraat zijn maatschappelijke voorzieningen aanwezig die met name gericht zijn op de Homerusbuurt. De voorzieningen zijn ondergebracht in drie vrijstaande gebouwen: de Petrakerk, het Huis van de wijk inclusief bibliotheek en Opgaven Lombardijen, een kinderdagverblijf. Aan de noordzijde staat een blok met portiek-etage-woningen en aan de zuidzijde van het projectgebied staan een horecapand en een galerijflat met een winkelplint waar bewoners hun dagelijkse boodschappen kunnen doen.

In het Gebiedsambitiedocument, dat op 28 november jl. door u is vastgesteld (kenmerk: @@), zijn de afwegingen omschreven waarom dit gebied zich leent voor herontwikkeling en hoe de invulling wordt voorgesteld. Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- De Kop van Homerus moet een levendig gebied worden met een rijke mix van woningen en voorzieningen voor de wijk;
- Er worden circa 500 woningen toegevoegd ten opzichte van het aantal woningen wat nu aanwezig is; Er worden woningen van verschillende types en groottes voorzien om de doorstroombmogelijkheden te vergroten, waarbij circa 70% van de woningen betaalbare koop- en huurwoningen zijn;
- Daarvoor is sloop-nieuwbouw van de bestaande gebouwen nodig;
- Er komt een sterk voorzieningencluster en het Huis van de wijk en de bibliotheek krijgen een nieuwe plek binnen het plangebied;
- Er wordt ingezet op verrijking van het aanbod van de zorg;
- In de nieuwe plinten van de nieuwe gebouwen is plek voor winkels, waarbij grootschalige programma's zoals supermarkt of gezondheidscentrum worden ingepakt met een kleinschalig programma;
- Er wordt ruimte gereserveerd voor water en er komt een verbinding met het Spinozapark;
- We investeren in duurzaam energieverbruik en een klimaatbestendige inrichting;
- Gebouwde parkeeroplossingen voor auto's en fietsen zijn onderdeel van het programma.

Vooruitlopend op het ambitiedocument is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarbij tevens een aanzet is gegeven voor een stedenbouwkundige inpassing. Deze haalbaarheidsstudie vormt ook de basis voor de woningbouwaantallen, financiële doorrekening en fasering.

Integrale ontwikkeling

Bij de herontwikkeling van de Kop van Homerus zoeken wij de afstemming met de stakeholder woningstichting Havensteder (die eigenaar is van de meeste woningen in het gebied). De afstemming is vastgelegd in de Rotterdamse Prestatieafspraken 2024-2025, de Samenwerkingsovereenkomst (Her)ontwikkeling Homerusbuurt en Molièrebuurt in de wijk Lombardijen en wordt vervolgens uitgewerkt in een voorovereenkomst en een exploitatieovereenkomst voor de Kop van Homerus. Tevens zoeken wij de samenwerking met de beoogde partner van de Petrakerk.



De gemeente wil de regie houden over de eigendomsposities van de percelen die (nog) geen eigendom zijn van de gemeente of Havensteder. Voor die gronden stellen wij voor een voorkeursrecht te vestigen.

Reden van vestiging voor dit project

Om de gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te borgen is een integrale ontwikkeling van deze gronden zeer wenselijk. De gemeente is met de stakeholders op een of andere manier in gesprek en probeert daar passende afspraken mee te maken. .

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)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(n) 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 opstal 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 het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.

Door het vestigen van het voorkeursrecht, 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 de kaders van het Gebiedsambitiedocument, welke in dezelfde vergadering aan u is voorgelegd, en de eigendomsposities in de wijk. Voor de gronden van Havensteder hebben we met het eerder genoemde convenant al de regiepositie versterkt, waardoor voor die eigendommen het niet nodig is om het voorkeursrecht te vestigen. Ook waar de gemeente al eigenaar is (Huis van de wijk, bibliotheek, kinderdagverblijf en de bestaande openbare ruimte), is er geen voorkeursrecht nodig. Daarom resteert alleen het gebied aan de Catullusweg waar we een voorkeursrecht willen vestigen. Het vestigingsgebied behelst daarom de Petrakerk (met omliggende gronden) en de locatie van grillroom Bol Bol en café Dutch Inn aan de Catullusweg 2 en 10.



Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is om aan u voor te leggen. Omdat een gedetailleerde omgevingsvisie of een omgevingsplan waarin de voorgenomen functie is verankerd, ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de vestigingsgrondslag ex artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Er wordt na dit besluit geen afzonderlijke omgevingsvisie voorbereid, maar er wordt meteen gestart met de voorbereidingen van een omgevingsplan.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe functie is een niet-agrarische functie (wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van het voorkeursrecht. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik wijkt af van de beoogde functies.

Eerder in dit voorstel is aangegeven dat de woon- en leefkwaliteit van de Kop van Homerus fors wordt verbeterd door de ingrepen. Er is dus sprake van een beter en intensiever gebruik dan het huidige gebruik, passend binnen de doelstellingen die zijn opgenomen in het Ambitiedocument en de algemene ambities voor nieuwbouw nabij stationslocaties. Daarnaast wordt ook de opzet van de wijk anders dan nu. Er wordt voorzien in een aantal hogere woontorens met in de plint/begane grond winkels en voorzieningen. Zeker aan de zijde van de Catullusweg wordt voorzien in een aantal woontorens, juist op de locatie van de Petrakerk en de particuliere eigendommen.

Uiteindelijk zal in het omgevingsplan exact worden vastgelegd wat de functie zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar om bij een voorgenomen verkoop het betreffende pand 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 pand niet vrij verkopen aan een derde.

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 panden 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 het pand 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. Veelal kunnen huurders van woningen in deze situatie gebruik maken van een woonconsulent/bemiddelaar.

De eigenaar kan er ook voor kiezen om het pand 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 en de herontwikkeling van de objecten aan de Kop van Homerus. Daarmee willen wij extra woningen mogelijk maken, maar ook een verbetering realiseren in het woonklimaat, de woningdifferentiatie en duurzaamheid. Dit algemeen belang weegt zwaar. Daartegenover



staat het belang van de eigenaren. Zij kunnen door het voorkeursrecht hun pand niet meer aan iedereen verkopen, maar moeten dat eerst aan de gemeente te koop aanbieden. 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. Het voorkeursrecht 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.

Aan de onderhandelingen ligt altijd een onafhankelijke taxatie ten grondslag. Indien een eigenaar en het college geen overeenstemming bereiken kunnen zij gezamenlijk een of meerdere onafhankelijke taxateurs aanwijzen die een oordeel geeft over de prijs.

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 u positief besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie jaar. Om het voorkeursrecht geldig te laten zijn moet er binnen hebben we 3 jaar de tijd om een omgevingsplan te laten vaststellen.

De verwachting is dat het omgevingsplan 2e helft van 2025 aan u kan worden voorgelegd. Na vaststelling van het omgevingsplan geldt het voorkeursrecht voor 5 + 5 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het omgevingsplan).

Er wordt tussentijds geen specifieke omgevingsvisie vastgesteld voor dit gebied.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de gronden en de panden. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de gronden eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

De gemeente wil de regie houden over de eigendomsposities van de percelen die (nog) geen eigendom zijn van de gemeente of Havensteder. Voor die gronden stellen wij voor een voorkeursrecht te vestigen.

Belangenafweging

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de herontwikkeling van de objecten aan de Kop van Homerus. Daarmee willen wij extra woningen mogelijk maken, maar ook een verbetering realiseren in het woonklimaat, de woningdifferentiatie en duurzaamheid. Dit algemeen belang weegt zwaar. Daartegenover staat het belang van de eigenaren. Zij kunnen door het voorkeursrecht hun pand niet meer aan iedereen verkopen, maar moeten dat eerst aan de gemeente te koop aanbieden. 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. Het voorkeursrecht 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.

Aan de onderhandelingen ligt altijd een onafhankelijke taxatie ten grondslag. Indien een eigenaar en het college geen overeenstemming bereiken kunnen zij gezamenlijk een of meerdere onafhankelijke taxateurs aanwijzen die een oordeel geeft over de prijs.

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 omgevingsplan worden vastgesteld.

De verwachting is dat het omgevingsplan 2^e helft van 2025 aan u kan worden voorgelegd. Na vaststelling van het omgevingsplan geldt het voorkeursrecht voor 5 + 5 jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het omgevingsplan).

Er wordt tussentijds geen specifieke omgevingsvisie vastgesteld voor dit gebied.

Communicatie

Communicatie over het project en de vestiging van het voorkeursrecht verloopt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gezien de mate van impact die dit besluit op met name bewoners kan hebben. De betrokken eigenaren worden over de vestiging secuur geïnformeerd. Daarbij wordt duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn.

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 twee gebruikers (waarschijnlijk huurders) die boven de caféruimte liggen. Wij hebben ervoor gekozen om deze gebruikers een brief te sturen, met informatie over het voorkeursrecht.

Raadsbrief

Wij stuurden u 03 oktober 2024 een raadsbrief, waarin we kort toelichtten dat wij besloten om voor de locatie Kop van Homerus een voorlopig 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 raadvoorstel- 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

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 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet 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 vestiging 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 vestigen van een voorkeursrecht in het kader van de Omgevingswet 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.

In uw bijeenkomst van 11 november is u voorgesteld een krediet vast te stellen voor de strategische verwervingen van Kop van Hout. Dit krediet is toegekend. Hierbij zijn eventuele tekorten gedekt. Vooruitlopend op het Ambitiedocument, dat u op 28 november 2024 heeft vastgesteld (kenmerk: @) is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd, waarbij tevens een aanzet is gegeven voor een stedenbouwkundige inpassing. Deze haalbaarheidsstudie vormt ook de basis voor de woningbouwaantallen, financiële doorrekening en fasering. Door de WBI-subsidie, de afspraken met Havensteder en de geraamde opbrengsten bij herontwikkeling gaat de gemeente niet meer financieel risico aan dan kan worden gedekt.

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,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Tekening met voorkeursrechtgebied
2. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (geanonimiseerd)