



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor te besluiten:

1. Tot het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor het Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelsestraat;
2. Tot indiening van een verzoek om onteigening bij de Kroon van de onroerende zaken c.a. aangegeven op de bij dit besluit behorende grondtekening en vermeld op de eveneens bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en/of beperkte rechten ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelsestraat', krachtens artikel 77, lid 1, sub 1, van de Onteiningswet, ten name van de gemeente Rotterdam.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De aanleiding voor het project Dordtsestraatweg-Sikkelsestraat is gelegen in het NPRZ-gebied waarin de ambitie en urgentie is opgenomen om de sociaal-economische problemen die de wijk kent voor 2030 op te lossen. Om deze wijk structureel te verbeteren gaat het programma uit van het meer divers maken van het woningaanbod, de bevolkingssamenstelling, de voorzieningen en het inkomensniveau in deze wijk. Door middel van het creëren van een aantrekkelijk woon- en leefmilieu blijven mensen die het sociaal en economisch beter hebben behouden voor Rotterdam-Zuid. Dat is omschreven in de Ontwikkelstrategie Landbouwbuurt.

De wens is om voor het kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelsestraat te komen tot een herontwikkeling met sloop-nieuwbouw. De wijze waarop de nieuwbouw is voorzien is opgenomen in de Nota van Uitgangspunten.

De herontwikkeling vindt plaats door de gemeente samen met stichting Havensteder. Deze samenwerking kwam tot stand op basis het Convenant tussen corporaties en gemeente Rotterdam betreffende een financiële impuls ten behoeve van Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2016-2022). Op 29 oktober 2021 hebben de gemeente Rotterdam en woningstichting Havensteder een samenwerkingsovereenkomst (SOK) gesloten voor de herontwikkeling van het Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelsestraat. In deze samenwerkingsovereenkomst zijn werkafspraken gemaakt en een taakverdeling afgesproken. Gemeente Rotterdam en Havensteder pakken de herontwikkeling gezamenlijk op.



Sinds 2018 worden gesprekken gevoerd met de eigenaren van de panden in dit gebied. Er is tot op heden helaas nog geen minnelijke overeenstemming bereikt over de aankoop. Om tot herontwikkeling over te gaan, is het echter noodzakelijk dat alle gronden en panden worden aangekocht en gesloopt. Om de zekerheid te hebben dat de panden en gronden kunnen worden aangekocht, stellen wij voor de onteigeningsprocedure te starten.

Om de onteigeningsprocedure te kunnen voeren, stelt het college aan de gemeenteraad voor om te besluiten tot een verzoek tot onteigening waarna het college dit zogenaamde verzoekbesluit zal indienen bij de Kroon.

Gedurende deze procedure zullen de pogingen om toch minnelijke overeenstemming te bereiken met de eigenaren en huurders onverminderd worden voortgezet.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

In september 2011 heeft de toenmalige Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties tezamen met de gemeente Rotterdam en andere partners een handtekening gezet onder het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). In het NPRZ staat de ambitie beschreven hoe Rotterdam-Zuid er in 2030 uit moet zien. Het NPRZ is uitgewerkt in een aantal gemeentelijke beleidsnota's. Dat is omschreven in Ontwikkelstrategie Landbouwbuurt.

Toelichting:

Bestemmingsplan "Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat"

Het bestemmingsplan is op 13 april 2023 door uw gemeenteraad vastgesteld. Tegen het plan is geen beroep ingesteld, waarmee het bestemmingsplan op 23 juni 2023 onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan vormt de grondslag voor de onteigening.

Het bestemmingsplan voorziet in de aanpak van de sociale problematiek en het ingrijpend verbeteren van de woningvoorraad. Door meer diversiteit aan de woningvoorraad toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van het gebied, passend bij de reeds herontwikkelde locaties in de Landbouwbuurt. De huidige winkelpanden en de opslagruimte op de begane grond komen te vervallen en er komen 3 eengezinswoningen en 6 appartementen terug.

Nota van Uitgangspunten

Voor het gebied is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Deze nota geeft de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden aan voor de ontwikkeling. In het kader van de onteigeningsprocedure geeft deze Nota van Uitgangspunten de vorm van planuitvoering aan. Daarom wordt voorgesteld de Nota van Uitgangspunten vast te stellen.

Bestemmingen

Ten behoeve van het te realiseren programma voor het plan Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat wordt onteigend. De grondslag voor de onteigening is het bestemmingsplan "Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat". De ter onteigening aan te wijzen onroerende zaken hebben de volgende bestemmingen:



Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de achtertuinen van de woningen. Hierin is tevens een regeling opgenomen voor de aanbouwen en bijgebouwen behorende bij de woningen.

Verkeer-Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is opgenomen voor de ontsluitingswegen met de bijbehorende trottoirs. En daarnaast voor pleinen, snippergroen, speeltoestellen en dergelijke.

Wonen

De woningen aan het Kopblok hebben de bestemming 'Wonen' gekregen. Hierbinnen zijn woningen, met de daarbij behorende voorzieningen zoals (in pandige) bergingen en garageboxen, aanbouwen, bijgebouwen, alsmede tuinen, groen, water en ontsluitingswegen en –paden toegestaan. In beginsel zijn binnen de bestemming alleen grondgebonden woningen toegestaan. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan. Verder is er een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan en een maximale goothoogte van 7,5 meter toegestaan. De voorgevels van de woningen dienen gebouwd te worden in de gevellijn ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn'. In het bestemmingsplan is een verkaveling opgenomen.

Waarde - Archeologie 2

Een zogenaamde dubbelbestemming regelt een medegebruik van gronden naast het primaire gebruik. Een dubbelbestemming kan meerdere enkelbestemmingen overlappen. Vaak is dit een niet-tastbaar gebruik of een beschermende regeling zoals een archeologische verwachtingswaarde of de beschermingszone van een waterkering. Ook is er sprake van een rangorde tussen de enkel- en dubbelbestemming. In dit bestemmingsplan komen de volgende dubbelbestemmingen voor: 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen ten behoeve van de bescherming van eventuele archeologisch waardevolle resten in de bodem. De regeling gaat uit van een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek wanneer er vanaf een bepaalde diepte onder NAP bodemverstorende werkzaamheden met een bepaalde oppervlakte worden uitgevoerd. Deze onderzoeksverplichting geldt ter plaatse van Waarde - Archeologie 2 en dit is respectievelijk 100 m² of groter én dieper dan 0,5 meter beneden NAP.

Wetgevingszone – moderniseringsgebied

Daarnaast geldt de specifieke aanduiding "Wetgevingszone – moderniseringsgebied". De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - moderniseringsgebied', zijn aangewezen tot moderniseringsgebied als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening. Dit artikel regelt dat bij een bestemmingsplan gebieden kunnen worden aangewezen waarbinnen de daar aanwezige bouwwerken dienen te worden gemoderniseerd of vervangen door gelijksoortige bebouwing van gelijke of nagenoeg gelijke bouwmassa. Zolang deze modernisering of vervanging niet is verwezenlijkt, wordt het gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan.

Voor de regels van genoemde bestemmingen en voor de toelichting wordt hier verder verwezen naar het bestemmingsplan 'Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat' (identificatiecode: NL.IMRO.0599.BP2198KopblokDordt-va01), onder andere te raadplegen op de website ruimtelijkeplannen.nl.



Urgentie

Nadat de eigendom van de te amoveren objecten is verkregen, zal Havensteder direct starten met de sloop van de bebouwing. De voorbereiding voor de wettelijk verplichte aanbestedingsprocedure ten behoeve van de sloop van bovengenoemde panden start Q4 2023. Voor de slooponderzoeken is het van belang dat de woningen leeg zijn. Daarom kan pas in 2024 gestart worden met de onderzoeken. Dit betekent dat in 2024 de asbest onderzoeken in de woningen starten, vervolgens bodemonderzoeken en de overige voorbereidingen voor de sloop worden uitgevoerd door de gemeente. Tegelijkertijd wordt de sloop aanbesteed. De aannemer bereidt de sloop voor, voert de sloop uit en maakt de grond bouwrijp. De sloop staat gepland voor Q1 2025. De start van het project start direct aansluitend aan de sloop. De oplevering van het project staat gepland voor Q1 2027.

Met de administratieve fase van de onteigeningsprocedure kan een start worden gemaakt middels het verzoek aan de Kroon om de formele onteigeningsprocedure op te starten.

Noodzaak onteigening

Binnen het project worden 7 woningen en 2 winkelpanden en 1 opslaglocatie gesloopt en vervangen door 3 eengezinswoningen en 6 appartementen.

Op 29 oktober 2021 is er een samenwerkingsovereenkomst (SOK) getekend tussen de Gemeente en Stichting Havensteder voor de realisatie van het project Dordtsestraatweg-Sikkelstraat. In de SOK zijn afspraken gemaakt over de sloop-nieuwbouw. De locatie Dordtsestraatweg is geselecteerd vanwege het beperkte toekomstperspectief van het vastgoed en de wens om bedrijfsmatige activiteiten (winkel en opslag) te beëindigen. Gezien de omgeving en de reeds toegevoegde nieuwbouw in de Landbouwbuilt wordt met de sloop-nieuwbouw van dit deel een kwaliteitssprong voorzien, welke past binnen de kaders van het NPRZ.

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat' is het noodzakelijk dat de gemeente Rotterdam de eigendom, vrij van rechten en lasten, verkrijgt van de onroerende zaken.

Het gaat om het verwerven en/of rechtenvrij verkrijgen van de panden Dordtsestraatweg 428, 430 en 434AB.

In de SOK is afgesproken dat Havensteder het voortouw neemt bij de verwerving. De taxaties en aanbiedingen worden vooraf kortgesloten met de gemeente. Omdat sprake is van een gezamenlijk belang van de herontwikkeling heeft de gemeente vooruitlopend op dit voorstel zelf ook een aanbod aan de eigenaren uitgebracht.

Havensteder heeft met alle eigenaren en huurders van de in de lijst opgenomen onroerende zaken (bijlage) onderhandelingen gevoerd (en voert deze voor zover van toepassing nog steeds). Zo probeert Havensteder in overleg met de gemeente langs minnelijke weg tijdig en voor een volledige schadeloosstelling op basis van de Onteigeningswet te verwerven en/of rechtenvrij te verkrijgen. Deze onderhandelingen hebben voor wat betreft de in de lijst opgenomen grondplannummers tot op heden nog niet tot het gewenste resultaat geleid.

Tot nu toe is met 4 van de 7 (peildatum 18 september 2023) eigenaren overeenstemming bereikt over de aankoop van de woning of het pand. Er is met 3 eigenaren en 3 huurders nog geen overeenstemming bereikt.



Indien niet met alle eigenaren en/of huurders minnelijke overeenstemming is bereikt en/of er nog geen notariële overdracht of huuropzegging heeft plaatsgevonden, dan dient dit perceel te worden meegenomen in de onteigening. Indien het onteigeningsinstrument niet wordt ingezet dan is de consequentie dat het project sloop- nieuwbouw Dordtsestraatweg-Sikkelstraat niet kan worden uitgevoerd.

Het is op dit moment voldoende aannemelijk dat de lopende onderhandelingen voor de resterende panden, ondanks alle inspanningen van Havensteder en de gemeente, vooralsnog niet tot het gewenste resultaat leiden te weten minnelijke verwerving van alle onroerende zaken gelegen binnen het plangebied. Onder deze omstandigheden kan tot onteigening worden besloten, teneinde binnen de beoogde termijn tot uitvoering van het bestemmingsplan "Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat" over te kunnen gaan. Dat betekent dat de noodzaak van onteigening aannemelijk is.

De uitvoering van het project is dan ook alleen verzekerd als de gemeente het onteigeningsinstrument inzet. Wordt het onteigeningsinstrument niet ingezet dan is de consequentie dat het bovenomschreven programma niet kan worden uitgevoerd. Wij stellen u derhalve voor om op grond van artikel 77, lid 1, sub 1 Onteigeningswet te besluiten tot indiening van een verzoek om onteigening van de nog te verwerven onroerende zaken ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat" bij de Kroon.

Zienswijzeprocedure:

Naar aanleiding van de wijziging van de onteigeningswet op 31 maart 2010 heeft uw raad op 6 september 2012 besloten om, ter voorbereiding op een besluit tot een verzoek om onteigening, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure ex artikel 3:10 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: zienswijzenprocedure) bij een titel IV-ontegeningsprocedure (waaronder de bestemmingsplan-ontegeningsprocedure) alleen toe te passen bij (meer) complexe en/of omstreden onteigeningsplannen en burgemeester en wethouders te machtigen om per onteigening te beslissen al dan niet de bedoelde zienswijzenprocedure toe te passen.

Wij hebben besloten in dit geval niet deze optionele extra gemeentelijke zienswijzenprocedure toe te passen. Het betreft hier niet een (meer) complex noch omstreden onteigeningsplan. De standpunten (zienswijzen) van de resterende eigenaren zijn bekend.

Belanghebbenden kunnen een zienswijze indienen tijdens de enig wettelijk voorgeschreven zienswijzenprocedure van de Kroon. De Kroon stelt vervolgens degenen die tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht in de gelegenheid te worden gehoord. Tegen het Kroonbesluit staat geen rechtstreeks bezwaar en beroep open hetgeen een gevolg is van het feit dat de onteigeningswet op de negatieve lijst van de Algemene wet bestuursrecht staat. In de gerechtelijke procedure die daarna volgt is cassatieberoep mogelijk.

Dagvaarding:

Nadat er een positief Kroonbesluit is afgegeven wordt overgegaan tot het dagvaarden van eigenaren en rechthebbenden, met wie de gemeente geen minnelijke overeenstemming weet te bereiken. Als het vonnis van de Rechtbank aanleiding geeft, wordt hoger beroep aangetekend of in cassatie gegaan. Als de wederpartij een cassatieberoep instelt, gaat de gemeente in verweer. Gelet hierop en voor zover noodzakelijk zullen wij besluiten tot dagvaarding van eigenaren/rechthebbenden met wie geen minnelijke overeenstemming kan worden verkregen en tevens besluiten hoger beroep aan te tekenen dan wel in



cassatie te gaan indien het vonnis van de Rechtbank daartoe aanleiding geeft en in voorkomende gevallen besluiten verweer te voeren tegen een door de wederpartij ingesteld cassatieberoep.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Voor de herontwikkeling van het plangebied Kopblok Dordtsestraatweg – Sikkelstraat is een samenwerkingsovereenkomst gesloten met stichting Havensteder. Deze samenwerkingsovereenkomst vindt haar oorsprong in het Convenant tussen corporaties en gemeente Rotterdam betreffende een financiële impuls ten behoeve van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (2026-2022). In de samenwerkingsovereenkomst is afgesproken dat Havensteder alle kosten verband houdende met de gemeentelijke verwerving of onteigening, uitgezonderd de kosten die samenhangen met de ambtelijke ondersteuning en de interne (besluitvormings)procedures van de gemeente vergoedt.

Verzoek tot onteigening

Na het besluit van de raad zal het college de voordracht (en raadsbesluit) namens de raad bij de Kroon indienen.

Privacygevoelige informatie:

Overheidsinformatie is in beginsel openbaar, tenzij een wettelijke eis zich daartegen verzet. In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) heeft de gemeente geen rechtsgrond om de persoonsgegevens van natuurlijke personen in de openbare besluiten weer te geven.

Bij het besluit is een perceelslijst met de namen van de eigenaren en beperkt gerechtigden gevoegd. Hierin zijn ook namen van privépersonen genoemd. In de stukken die ter inzage worden gelegd, ook op de gemeentelijke website en in iBabs, worden de namen en voorletters van de privépersonen in het kader van de AVG geanonimiseerd. De niet-geanonimiseerde lijst is ten behoeve van de besluitvorming door de gemeenteraad voor de raadsleden in te zien bij de Griffie.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

R.A.C.J. Simons, l.b.

Bijlage(n):

1. Grondtekening
2. Geanonimiseerde lijst van te onteigenen onroerende zaken



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023

gelet op artikel 77, lid 1, sub 1, van de onteigeningswet en de Algemene bestuursrecht

besluit:

1. Tot het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten voor het Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat;
2. Tot indiening van een verzoek om onteigening bij de Kroon van de onroerende zaken c.a. aangegeven op de bij dit besluit behorende grondplantekening en vermeld op de eveneens bij dit besluit behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en/of beperkte rechten ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Kopblok Dordtsestraatweg-Sikkelstraat' krachtens artikel 77, lid 1, sub 1, van de onteigeningswet, ten name van de gemeente Rotterdam.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,