



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief? /Waarom nu voorgelegd?

Wij berichten u dat wij op 1 oktober 2024 besloten hebben tot een voorlopige vestiging van een voorkeursrecht in het kader van de Omgevingswet op de gronden gelegen aan de Catullusweg 2 en 10 in Lombardijen. Ons college wil hier een eerste recht van koop hebben.

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

- Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027
- Omgevingsvisie De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen
- Rotterdamse Prestatieafspraken 2024-2025

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.



Locatie Kop van Homerus

Voor de gebiedsontwikkeling is een gebiedsambitiedocument Kop van Homerus opgesteld. Dit gebiedsambitiedocument is aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. In het gebiedsambitiedocument 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 gebiedsambitiedocument 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.



Verbeelding haalbaarheidsstudie

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 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 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 (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.

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.

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 het voorkeursrecht 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. Het plangebied kent een aantal huurders waaronder de appartementen boven de Catullusweg 10.

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 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.

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.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Juridische consequenties

De Omgevingswet schrijft voor dat het collegebesluit alsmede het raadsvoorstel tot vestigen van het voorkeursrecht gedurende 6 weken ter visie wordt gelegd. Gedurende een periode van 4 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijze hierover bij het college indienen. Na de ter visie legging stelt het college een zienswijzenota op welke onderdeel vormt van de stukken welke uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Financiële consequenties

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 haar pand aanbiedt aan de gemeente.

Op dat moment kan beslist worden of al dan niet op deze aanbieding wordt ingegaan.

In het gebied liggen ook woningen van Havensteder. De gemeente en Havensteder hebben prestatieafspraken gemaakt over een stabiele bouwstroom, ook in de Kop van Homerus. Havensteder onderschrijft de gebiedsontwikkeling zoals is opgenomen in het Gebiedsambitiedocument, waardoor de ontwikkeling gezamenlijk ter hand wordt genomen. Havensteder zal zelf de eigen huurders uitplaatsen naar andere locaties.

Er 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.

Verdere procedure

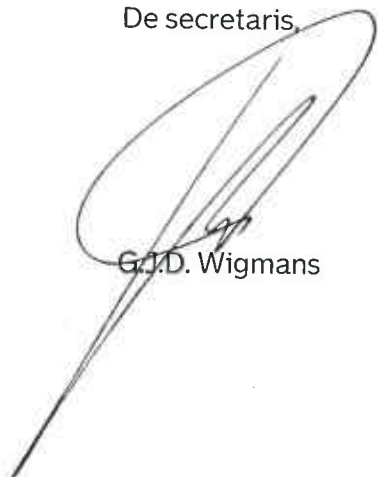
Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht Kop van Homerus wordt gelijktijdig, binnen de wettelijke termijn van drie maanden na het nemen van voornoemd collegebesluit, aan uw raad voorgelegd.



Wij vragen u om de behandeling van het voorkeursrecht alvast te agenderen voor de raadsvergadering van 19 december 2024.

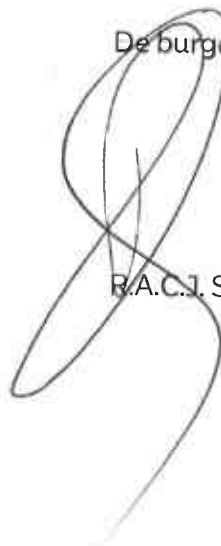
Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,



G.J.D. Wigmans

De burgemeester,



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