



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor te besluiten:

1. 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 'Urkersingel', krachtens artikel 77, lid 1, sub 1, van de onteigeningswet, ten name van de gemeente Rotterdam.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

De Urkersingel is één van de buurten in Rotterdam-Zuid waar naast de aanpak van de sociale problematiek ook de woningvoorraad ingrijpend wordt verbeterd. De aanpak behoort tot het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid, waarin is vastgelegd dat de woningvoorraad meer geschikt moet zijn voor de huisvesting van gezinnen.

Het project is vergelijkbaar met eerdere NPRZ-projecten waarvoor door uw raad tot onteigening is besloten zoals:

Mijnkintbuurt 1 en 2, vastgesteld in de Raad van 18 oktober 2018, Koninklijk Besluit tot aanwijzing ter onteigening d.d. 21 februari 2020.

Carnissepoort vastgesteld in de Raad van 30 september 2021, Koninklijk Besluit tot aanwijzing ter onteigening d.d. 30 augustus 2022

Mijnkintbuurt 3, vastgesteld in de Raad van 28 april 2022, ontwerp Koninklijk Besluit tot aanwijzing ter onteigening is onlangs ter inzage gelegd door de Kroon.

In het project Urkersingel gaat het om het verwerven en/of rechtenvrij verkrijgen van de panden Urkersingel 21a t/m 39c, (oneven nummers) Urkersingel 2b t/m 36c (even nummers), Walchersestraat 83a t/m 117c (oneven nummers), Goereesestraat 121a t/m 127c (oneven nummers) en Bevelandsestraat 10 en 16 (even nummers). Het project is onderdeel van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (hierna NPRZ).



Het bestemmingsplan "Urkersingel" 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 de het gebied Urkersingel. De huidige portiekwoningen zullen worden gesloopt om plaats te maken voor maximaal 123 nieuwbouwwoningen, bestaande uit 44 Eengezinswoningen, 3 Bijzondere woningen en 76 Appartementen.

Parkeren van de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen terrein, onder een dek. Door zoveel mogelijk parkeren op eigen terrein te situeren kan de Walchersestraat een nieuw profiel krijgen. Gestoken parkeren biedt 100 plaatsen voor auto's. Op het dek bevinden zich privé buitenruimten behorende bij de woningen. De woningen hebben een toegang op maaiveldniveau onder het dek.

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. De commissie is in gelegenheid gesteld tot een technische schriftelijke vragenronde voor deze onteigeningsprocedure.

Het gemeenteraadsbesluit voor start Grondexploitatie Urkersingel is op 12 december 2019 vastgesteld en op 16 december 2021 is deze herzien.

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. Zo is in 2013 het "Handelingsperspectief wijk Carnisse" opgesteld, gevolgd door het ambitiedocument "Ruimtelijk perspectief Rotterdam Zuid" in 2014.

Toelichting:

Bestemmingsplan "Urkersingel"

Het bestemmingsplan Urkersingel is op 16 december 2021 door uw gemeenteraad vastgesteld. Tegen het plan is beroep ingesteld. Bij uitspraak van 25 januari 2023 is het beroep ongegrond verklaard en is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan vormt de grondslag voor de onteigening.

Het bestemmingsplan "Urkersingel" voorziet in een verbetering van de woningvoorraad conform de doelstellingen van het NPRZ. Door meer diversiteit aan de woningvoorraad toe te kennen, in combinatie met een aantrekkelijke woonomgeving, ontstaat een structurele verbetering van de het gebied Urkersingel. De huidige 164 kleine en verouderde portiekwoningen zullen worden gesloopt om plaats te maken voor maximaal 123 grotere nieuwbouwwoningen, bestaande uit 44 Eengezinswoningen, 3 Bijzondere woningen en 76 Appartementen. De grote Eengezinswoningen worden verkocht in het dure segment, en de appartementen worden aangeboden in het middeldure segment.



Bestemmingen

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

Wonen

Deze bestemming is gelegd op de gronden waar de toekomstige woningen zijn voorzien. Daarbij geldt dat per bouwvlak niet meer woningen zijn toegestaan dan aangegeven met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'. Op de verbeelding is tevens per bouwvlak de maximum bouwhoogte aangegeven. Net als in de bestemming Tuin, is ook hier een deel van de bestemming voorzien van de specifieke functieaanduiding 'parkeergarage', waar een al dan niet ondergrondse parkeergarage is toegestaan (maximaal 3 meter hoog). De woningen mogen onder voorwaarden mede gebruikt worden voor een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf.

Tuin

Deze bestemming is van toepassing op alle gronden aan de achterzijde van de woningen. Zoals de naam van de bestemming aangeeft, zijn de gronden bestemd voor het gebruik als tuin. Ook het gebruik ten behoeve van paden en waterpartijen is toegestaan. Ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'parkeergarage', is tevens een al dan niet ondergrondse parkeergarage toegestaan. Behoudens deze parkeergarage en aanbouwen, mag op deze gronden verder niet worden gebouwd, anders dan in de bestemming passende bouwwerken (geen gebouwen zijnde). Daarnaast is het toegestaan om uitstekende delen te bouwen aan gebouwen die toegelaten zijn krachtens een aangrenzende woonbestemming. Met betrekking tot de bouwhoogte van bouwwerken geldt ter plaatse van de specifieke functieaanduiding 'parkeergarage', dat de afgewerkte bovenzijde van die garage wordt aangemerkt als peil.

Verkeer-Verblijfsgebied

De gronden buiten het bouwblok (de tot 'Wonen' bestemde gronden), zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen (trottoirs, voetpaden en dergelijke), alsook voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie-2

Het gehele plangebied is voorzien van een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie - 2". Uitgangspunt voor deze bestemmingen is, dat potentiële aanwezige archeologische waarden beschermd dienen te worden.

Wet voorkeursrecht gemeenten

Op 21 februari 2019 is door uw raad besloten op de betrokken gronden een voorkeursrecht te vestigen. Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (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.

Tegen de vestiging van het voorkeursrecht zijn zienswijzen ingediend en er was bezwaar gemaakt. Zowel de zienswijzen als de bezwaren zijn ongegrond verklaard.

Urgentie

Nadat de eigendom van de te amoveren objecten is verkregen zal het werk in 2025-2028 worden uitgevoerd. De voorbereiding voor de wettelijk verplichte aanbestedings-procedure ten behoeve van sloop van bovengenoemde panden start medio 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. Hierna wordt de sloop aanbesteed. De aannemer bereid de sloop voor, voert de sloop uit en maakt de grond bouwrijp. De sloop staat gepland voor Q1 2025. De start van de bouw staat gepland voor 2026. De oplevering van het project staat gepland voor Q1 2028.

Noodzaak onteigening

Ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan 'Urkersingel' is het noodzakelijk dat de gemeente Rotterdam de eigendom, vrij van rechten en lasten, verkrijgt van de onroerende zaken, zoals opgenomen in de bij het besluit tot indiening van het verzoek tot onteigening behorende lijst van te onteigenen onroerende zaken en de grondplantekening.

Het gaat om het verwerven en/of rechtenvrij verkrijgen van de panden Urkersingel 21a t/m 39c, (oneven nummers) Urkersingel 2b t/m 36c (even nummers), Walchersestraat 83a t/m 117c (oneven nummers), Goereesestraat 121a t/m 127c (oneven nummers) en Bevelandsestraat 10 en 16 (even nummers).

Gelet op het karakter van onteigening als uiterst middel, kan van onteigening - door het starten van de administratieve fase - pas gebruik worden gemaakt, indien langs minnelijke weg redelijkerwijs niet of niet in gewenste vorm tot overeenstemming is gekomen over de aankoop van de voor de realisatie van het plangebied benodigde onroerende zaken.

De gemeente Rotterdam heeft dat met betrekking tot de onroerende zaken ook gedaan. Sinds het besluit van de gemeenteraad op 21 februari 2019 om de Wvg te vestigen op woningen die de gemeente wil aankopen loopt een minnelijk verwervingstraject in het projectgebied.

In de periode tot januari 2022 zijn de minnelijke onderhandelingen door Antea in opdracht van Woonbron mede namens de gemeente gedaan. In januari 2022 heeft de gemeente de minnelijke onderhandelingen zelf ter hand genomen. De totale aankoop opgave betrof 162 woningen en 2 bedrijfsruimten. Deze panden waren allemaal eigendom van particulieren en/of beleggers. Op dit moment zijn er 140 woningen aangekocht door de gemeente en door Woonbron. Ook de twee bedrijfsruimten zijn inmiddels eigendom van Woonbron. Het verwervingsproces is daarmee succesvol te noemen. De woningen die in eigendom zijn van Woonbron worden zo mogelijk tijdelijk verhuurd op grond van de Leegstandswet. De woningen die eigendom zijn van de gemeente zijn in verhuurde staat aangekocht of staan leeg. Op dit moment staan 20 woningen leeg – van Woonbron en gemeente, omdat het te kostbaar is om ze voor een korte periode in bewoonbare staat te krijgen.

Er zijn in totaal nog 22 woningen te verwerven. Deze woningen zijn nog geen eigendom van de gemeente of van Woonbron. De gemeente is in gesprek met de eigenaren van de woningen om tot minnelijke overeenstemming te komen om tot verwerving over te gaan en/of verkrijgen vrij van lasten en rechten, van de onroerende zaken. Er vinden gesprekken plaats en de eigenaren zijn schriftelijk benaderd met een voorstel tot schadeloosstelling. Enkele eigenaren laten zich bijstaan door een deskundig adviseur die hun belangen vertegenwoordigt. De gemeente heeft dan hoofdzakelijk contact met de adviseur. Het beeld is dat een deel van de eigenaren de hoogte van de aangeboden schadeloosstelling onvoldoende vindt en afwacht tot de gemeente een hoger voorstel tot schadeloosstelling doet.



De basis van de schadeloosstelling is echter bepaald door een taxatierapport opgesteld door een onafhankelijk taxateur. De gemeente kan en mag daar niet zomaar van afwijken. De beleggers wachten veelal tot het laatste moment, zodat de woningen zo lang mogelijk renderen. Voorts zijn er ook enkele woningen van eigenaar/bewoners die vanwege persoonlijke omstandigheden niet in staat zijn om zelf naar een andere woning te zoeken. Deze eigenaar/bewoners krijgen zorgvuldige begeleiding bij het vinden van een andere woning door een door de gemeente ingeschakelde woonconsulent.

Op dit moment worden 47 woningen (regulier) verhuurd. De tijdelijk verhuurde woningen zijn niet meegeteld, want deze huurovereenkomsten eindigen voor de afgesproken einddatum. De regulier verhuurde woningen zijn zowel eigendom van Woonbron als van de gemeente. Deze huurders hebben een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Al vanaf het begin van het project wordt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid omgegaan met de zittende huurders. De woonwensen van de huurders zijn geïnventariseerd en zij geven aan te willen verhuizen naar onder andere IJsselmonde, Rotterdam-West, Schiedam, Rhoon, Barendrecht of Oud-Beijerland. Een enkeling wil in Carnisse blijven wonen.

Er zijn 17 huurders van Woonbron met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Zij hebben eind vorig jaar een voorstel tot schadeloosstelling om tot beëindiging te komen van de huurovereenkomst ontvangen van Woonbron en van de gemeente gezamenlijk. Het resultaat is dat er twee huurders hebben gekozen voor de volledige schadeloosstelling en zelf op zoek gaan naar een andere woning. De gemeente sluit met deze huurders een huurbeëindigingsovereenkomst af. De andere huurders hebben gekozen voor het sociaal plan van Woonbron. Dat betekent dat Woonbron zorgt voor een vervangende woning.

Er zijn 24 huurders van de gemeente met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd. Er vinden gesprekken plaats en de huurders zijn schriftelijk benaderd met een voorstel tot schadeloosstelling om tot beëindiging te komen van de huurovereenkomst. Er zijn inmiddels 4 overeenkomsten gesloten waarbij is gekozen voor een schadeloosstelling als bedoeld in art. 42 lid 2 van de Onteigeningswet, zijnde 2 maal de jaarhuur. De gemeente benadert de andere huurders actief om ook met hen tot overeenstemming te komen. Ook voor deze huurders geldt, dat in het geval een huurder vanwege persoonlijke omstandigheden niet in staat is om zelf naar een andere woning te zoeken, dat de gemeente daar zorgvuldige begeleiding voor aanbiedt. Zolang de huurders nog niet zijn vertrokken blijven deze woningen onderdeel van de onteigeningsprocedure.

Alle huurders/eigenaar-bewoners kunnen contact opnemen met de door de gemeente ingeschakelde woonconsulent voor de begeleiding naar andere woonruimte, indien zij zelf de nodige inspanningen hebben verricht om vervangende woonruimte te vinden. Niet alleen met Woonbron, maar ook met andere woningcorporaties, wordt gezocht naar passende huisvesting voor de (kwetsbare) huurders die zelfstandig niet tot een passend alternatief weten te komen.

Indien niet met alle eigenaren en/of huurders op een grondperceel minnelijke overeenstemming is bereikt en er heeft geen notariële overdracht van de onroerende zaak of opzegging van de huur plaatsgevonden, dan dient deze onroerende zaak in zijn geheel te worden meegenomen in de onteigening.

Het is op dit moment voldoende aannemelijk dat het minnelijk overleg binnen afzienbare tijd, ondanks alle inspanningen van de gemeente, vooralsnog niet tot vrijwillige eigendomsoverdracht van de genoemde onroerende zaken leidt.



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 te besluiten tot indiening van een verzoek om onteigening van de nog te verwerven onroerende zaken ten behoeve van de uitvoering van het bestemmingsplan "Urkersingel" 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-onteyeningsprocedure (waaronder de bestemmingsplan-onteyeningsprocedure) 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:

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:

De verwervings- en onteigeningskosten komen beide ten laste van de grondexploitatie Grexnr: DGE-720600-Urkersingel, die op 12 december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld en vervolgens in uitvoering gebracht. Op 16 december 2021 is de herziene grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad. Hierbij is ook rekening gehouden met specifieke tegenvallers/meevallers zoals meerkosten die het gevolg zijn van het juridische traject om te komen tot onteigening.

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.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

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 4 april 2023

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

besluit:

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 'Urkersingel' 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,