



**Partij voor  
de Dieren**

Gemeenteraadsfractie Rotterdam

### **Schriftelijke vragen aan het college van burgemeester en wethouders**

Betreft: Sloop-nieuwbouw Putsebocht

Rotterdam, 16 juli 2015

Geacht college,

Woningbouwcorporatie Woonstad Rotterdam heeft het idee opgevat om een deel van haar woningvoorraad aan de Putsebocht in gebied Feijenoord te herstructureren. Het idee is om 84 woningen, alsmede 10 bedrijfsruimten, te slopen en hiervoor tot 52 grondgebonden woningen terug te bouwen. Een onttrekking van 32 gezinswoningen aan de woningvoorraad en 84 woningen aan de sociale huurvoorraad.

De huurovereenkomst met de huurders is per 1 oktober 2015 opgezegd door Woonstad, een deel van de huurders is hiermee niet akkoord en daarom loopt er ondermeer een juridische procedure tussen Woonstad en huurders over deze huuropzegging. In een brief van 8 september 2014 van Woonstad Rotterdam aan de huurders van de Putsebocht met betrekking tot het opzeggen van de huurovereenkomst wordt gesteld: *“De reden dat wij de huur met u opzeggen is omdat wij de woning nodig hebben voor dringend eigen gebruik. De woningen van uw wooncomplex zijn technisch versleten. Door ruime toekomstbestendige eensgezinswoningen (in het sociale huursegment) terug te bouwen spelen we in op een grote behoefte in de wijk.”* (zie bijlage 1)

De huidige huurders gaan in verzet tegen de noodzaak van sloop van hun woningen en hun gedwongen vertrek uit hun woningen om plaats te maken voor sloop/nieuwbouw. Volgens hen zou de bouwkundige staat van hun woningen nog voldoende zijn en is er genoeg 'braakliggende grond' in de omgeving beschikbaar voor nieuwbouw van woningen. Uit een scan van de grootste braakliggende stukken grond in het gebied blijkt inderdaad dat met voormalig Smeetsland, Brekelsveld en Langenhorst er al zo'n 125.000 m<sup>2</sup> grond ligt te wachten op bouwactiviteiten, waarvan een aanzienlijk deel al is vrijgekomen is door eerdere sloop van sociale huurwoningen.

1. In de brief van Woonstad van nog geen jaar geleden wordt gesteld dat er toekomstbestendige eensgezinswoningen in het sociale huursegment worden teruggebouwd. In de brief van de wethouder dd. 2 juni 2015 staat echter dat het gaat om 52 grondgebonden eensgezinswoningen met parkeren op eigen terrein. Kan de wethouder toelichten of het in het huidige plan nog steeds gaat om woningen in het 'sociale huursegment'? Zo niet, in welk segment vallen de nieuw geplande woningen? En wanneer en waarom is er gekozen voor een ander segment woningen, gezien vorig jaar er nog een *grote behoefte* was aan eensgezinswoningen in het sociale huursegment?

2. Klopt het dat Woonstad in 2014 een onttrekkingsvergunning voor woonruimte heeft aangevraagd voor woningen aan de Putsebocht? Zo ja, heeft de gemeente toen de aanvraag door Woonstad werd ingediend gehandeld volgens de destijds geldende regels in de huisvestigingsverordening?

3. Acht het college het prematuur een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen als de kern van het plan – woonruimteonttrekking en de huuropzegging voor de huidige huurders – middels een verschillende rechtszaken wordt betwist? Indien nee, waarom niet?

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat de woningen niet 'technisch versleten' zijn, maar dat er door de

fundering op staal scheefstand is en de woningen minimaal nog 20 jaar mee kunnen. In het rapport van de gemeente dd. 17 juni 2004 wordt ook gesteld *"Indien meer dan 5 jaar na deze datum besluitvorming plaatsvindt, adviseren wij het rapport te actualiseren voordat tot woningverbetering, sloop van belendende panden en/of funderingsverbetering overgegaan wordt."*

4. Is er recentelijk of in de afgelopen vijf jaar nog onderzoek gedaan naar de fundering van de woningen aan de Putsebocht 16-82, Egelatierstraat 1 en 3, 1e Pioenstraat 1,2 en 4 en Violierstraat 4? Zo ja, wat is de huidige stand van zaken mbt de scheefstand en bouwkundige staat van de panden? Zo nee, waarom niet, gezien dit wel eerder geadviseerd is door de gemeente? En hoe wordt de noodzaak voor sloop-nieuwbouw dan aangetoond?

5. Als sloop-nieuwbouw niet noodzakelijk blijkt te zijn, waarom kiest dit college dan voor afspraken met Woonstad voor de ontwikkeling van woningen op een huidige woonlocatie, ook gezien de hoeveelheid braakliggende grond in het gebied?

6. Als sloop-nieuwbouw gezien de staat van de woningen in de toekomst wel noodzakelijk is bewezen, hoeft dit nog niet te betekenen dat de huidige bewoners niet terug kunnen keren naar een nieuwe woning op dezelfde locatie. Is hier eerder wel sprake van geweest? Weet het college waarom Woonstad geen afspraken wil maken met de bewoners verenigd in de bewonerscommissie Putsebocht mbt de toekomst van hun woning en terugkeer na sloop/nieuwbouw? Wil het college zich inspannen om terugkeer voor de huidige bewoners die dit willen (nu nog zo'n 24 bewoners) wel mogelijk te maken? Zo nee, waarom niet?

7. In de brief van de wethouder dd. 2 juni 2015 wordt gesteld dat een exploitatieplan vast te stellen door de gemeenteraad niet nodig is, gezien de kosten van de grondexploitatie mbt de gemeentelijke gronden anderszins verzekerd zijn. Hierover zouden afspraken zijn er gemaakt tussen de gemeente en Woonstad over de uitgifte van de grond. Kan het college ons inzicht geven in deze afspraken? Zo ja, graag bijvoegen. Zo nee, waarom niet? Hebben deze afspraken (zakelijke omschrijving) ook ter inzage gelegen conform artikel 6.2.12 - Besluit ruimtelijke ordening?

In de ecologische quickscan flora en fauna voor het Plangebied Putsebocht dd. 19 januari 2015 door Ecoresult, wordt aanbevolen dat verder veldonderzoek nodig is om de effecten van de herstructurering voor vleermuizen en vogels te duiden. In totaal zijn er volgens de quickscan 9 onderzoeken noodzakelijk, in verschillende periodes van het jaar.

In een brief van Ecoresult aan bewoners, verstuurd 22 mei jongstleden, wordt melding gemaakt van het uitvoeren van veldonderzoek toegespitst op vleermuizen en vogels op data in de periode 25 mei tot en met 10 juli 2015. In de ecologische quickscan (pp.27) wordt vermeld dat er wat betreft vleermuizen tevens veldwerk moet worden verricht in de periode 15 mei tot en met 15 augustus 2015. Tevens vermeldt de ecologische quickscan dat er wat betreft vogels veldwerk moet worden verricht in de periode 1 april tot en met 15 mei 2015.

8. Zijn er naar aanleiding van de quickscan al onderzoeken daadwerkelijk uitgevoerd? Zo ja, welke en waarom zijn deze niet toegevoegd aan de stukken die bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage liggen?

9. Stelt het college dat aanvullend veldonderzoek in voornoemde perioden zal worden uitgevoerd? Indien nee, wat is voor het college de waarde van de aanbevelingen zoals geformuleerd in de ecologische quickscan? Indien ja, worden bewoners per brief geïnformeerd over aanvullend veldonderzoek?

10. Kan het college de planning schetsen mbt het bestemmingsplan en de daaruitvoortkomende sloop-nieuwbouw werkzaamheden zien, in relatie tot de noodzakelijke veldonderzoeken? Heeft het college het moment van de terinzagelegging afgestemd met Woonstad Rotterdam? Indien nee, waarom niet?

11. Hoe denkt het college te weten dat de uitkomsten van het veldonderzoek niet conflicteren met de

inhoud van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit momenteel ter inzage ligt? Zullen bepaalde uitkomsten van het veldonderzoek voor het college aanleiding geven om het huidige ontwerpbestemmingsplan te herzien en opnieuw ter inzage te leggen? Indien ja, over welk soort uitkomsten zou het hier kunnen gaan? Indien nee, waarom niet?

12. Is volgens het college Artikel 3.2 van de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing op een terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan? Indien nee, waarom niet?

Het Vooronderzoek Bodemkwaliteit, tevens opgesteld in samenhang met het ontwerpbestemmingsplan, stelt dat de kans op bodemverontreiniging aannemelijk is. Aanbevolen wordt een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

13. Hoe heeft volgens het college de aanbeveling in het Vooronderzoek Bodemkwaliteit tot het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek zijn weerslag gehad in het ontwerpbestemmingsplan?

14. Vindt het college dat alle reclamanten ook zonder de uitkomsten van verdere onderzoeken een goed onderbouwde zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kunnen indienen? Indien ja, waarom?

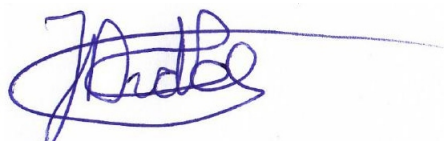
15. Is volgens het college de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zonder de uitkomsten van veldonderzoek conform het Verdrag van Aarhus dat bepaalt dat belanghebbenden recht hebben op informatie inzake milieuaangelegenheden? Indien ja, waarom?

Wij zien uw beantwoording met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



Querien Velter



Jeroen van der Lee

3073 HK Rotterdam

**bezoekadres**  
Ooltgensplaathof 1  
3086 NC Rotterdam

datum  
8 september 2014

onderwerp  
Opzegging huurovereenkomst

Uw kenmerk

ons kenmerk  
/MKu/14-

Doorkiesnummer  
(010) 440 8800

bijlage  
1

Beste heer/mevrouw ,

### Huuropzegging

U bent met ingang van 16-06-1973 huurder van de woning gelegen aan de Putsebocht te Rotterdam. Met deze brief zeggen wij de huurovereenkomst met u op tegen 1 oktober 2015.  
Hiermee voldoen we aan de wettelijke opzegtermijn van 6 maanden.

### Eerdere communicatie

Eerder hebben wij u op verschillende manieren geïnformeerd over onze voornemens om uw woning te slopen.

In maart 2014 heeft u van ons een nieuwsbrief ontvangen. In april hebben we een aankondigingsbrief voor het huisbezoek verzonden. In mei danwel juni hebben wij een persoonlijk gesprek met u gehad over onze plannen en uw woonwensen, in de vorm van een huisbezoek. In juli danwel augustus heeft u van dit gesprek een verslag ontvangen evenals een herhuisvestingsverklaring waarmee u urgentie heeft binnen het aanbodmodel van Woonnet Rijnmond.

Wij zijn wettelijk verplicht de huur officieel en aangetekend op te zeggen, door middel van deze brief.

### Opzeggingsgronden

De reden dat wij de huur met u opzeggen is omdat wij de woning nodig hebben voor dringend eigen gebruik. De woningen van uw wooncomplex zijn technisch versleten.

Door ruime toekomstbestendige eengezinswoningen (in het sociale huursegment) terug te bouwen spelen we in op een grote behoefte in de wijk.

### Akkoordverklaring

Bij deze brief is een akkoordverklaringsformulier bijgesloten. Wij vragen u deze in te vullen en binnen zes weken na dagtekening van deze brief ondertekend aan ons terug te sturen.

Als we de akkoordverklaring niet op tijd hebben ontvangen of wanneer u niet akkoord gaat met de huuropzegging zijn we genoodzaakt een vordering in te stellen bij de kantonrechter tot vaststelling van de datum waarop de huurovereenkomst zal eindigen.

**postadres**  
Postbus 2370  
3000 CJ Rotterdam

t 010-4408800  
f 010-4408801  
e [info@woonstadrotterdam.nl](mailto:info@woonstadrotterdam.nl)  
i [www.woonstadrotterdam.nl](http://www.woonstadrotterdam.nl)

KvK nr 24041502

### **Herhuisvesting**

Het is dus van belang dat u andere woonruimte vindt. Met uw woonpas, voorzien van stadsvernieuwingsurgentie kunt u met voorrang zelf reageren op het woningaanbod in de regio Rotterdam Rijnmond. Het is belangrijk dat u zelf zoekt naar woningen via [www.woonnetrijnmond.nl](http://www.woonnetrijnmond.nl). Door zelf te zoeken heeft u een grotere keuze en is de kans op een woning naar uw voorkeur groter.

Als u hulp nodig heeft bij het zoeken en reageren op andere woningen dan kunt u altijd contact met ons opnemen op telefoonnummer 010 – 440 88 00. U kunt dan vragen naar Tineke Schnitzler.

Uiteraard zullen wij ondertussen zelf ook mee zoeken naar andere woonruimte en zullen u passende aanbiedingen doen. Passende woonruimte betekent dat de woning die wij aan u aanbieden qua grootte geschikt is voor u (en uw eventuele momenteel inwonende gezinsleden) en qua huurprijs in verhouding tot het inkomen passend is. Met de door u aangegeven andere woonwensen proberen wij zoveel als dat mogelijk is rekening te houden, maar dat kunnen wij u niet garanderen.

### **Gehuwd of samenwonend?**

Indien u gehuwd bent of een geregistreerd partner hebt (en allebei in deze woning woont), is deze huuropzegging zowel voor u als uw partner bedoeld. U dient allebei de akkoordverklaring in te vullen en aan ons terug te sturen.

Om er zeker van te zijn dat deze brief u bereikt, zenden wij u deze zowel aangetekend als per reguliere post.

### **Vragen**

Als u nog vragen heeft, dan kunt u contact met ons opnemen op telefoonnummer 010 – 440 88 00. U kunt dan vragen naar

Met vriendelijke groet,

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend