



Van: W. Verhagen
Telefoon:

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: M2303-309; D2303-58989 -
23bo004829
Bijlagen(n): 3

Onderwerp: Aanwijzing-Vestiging gronden Wet
voorkeursrecht gemeenten Feyenoord City 2.0

Datum: B&W 16 mei 2023

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het project Feyenoord City 2.0 en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.
2. Vaststellen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot het niet vestigen van het voorkeursrecht zoals opgenomen in besluitpunt 1.
3. 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 Wet voorkeursrecht gemeenten.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Voor het plangebied Feyenoord City is op 8 juli 2021 door uw raad een voorkeursrecht gevestigd op basis van het in december 2020 vastgestelde bestemmingsplan Feyenoord City. Op 26 oktober 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het bestemmingsplan Feyenoord City vernietigd. In verband met deze uitspraak worden nieuw kaders opgesteld. Deze kaders zien op de herontwikkeling van het gebied naar een nieuw centrumgebied inclusief een toevoeging van woningen, waarbij De Kuip wordt gehandhaafd. Dit plan noemen we Feyenoord City 2.0. In dit plan wordt ook een derde oeververbinding in de vorm van een brug opgenomen en het nieuwe treinstation Station Stadionpark met bijbehorende voorzieningen opgenomen.

We zijn inmiddels met een kaderstelling en ruimtelijk onderzoek gestart naar deze nieuwe invulling. Nog steeds is het daarbij van belang om de regie bij de hernieuwde herontwikkeling te behouden. Een nieuw voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg voor de percelen ten zuiden van de Maas wordt u daarom voorgelegd.



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

- Gebiedsvisie Stadionpark (Raad, 1 februari 2018);
- Position Paper Gebiedsontwikkeling Feyenoord City (Raad, 11 mei 2017);
- Masterplan Feyenoord City (Raad, 28 november 2019);
- Bestemmingsplan Feyenoord City (Raad, 17 december 2020);
- Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (26 oktober 2022);
- Collegebrief "Afspraken BO MIRT 2022" (8 november 2022, 22bo006465)
- Wethoudersbrief "diverse toezeggingen n.a.v. VGR Feyenoord City" (30 januari 2023 23bo002995);
- Procesplaat Feyenoord City 2.0 – Stadionpark (bijlage bij brief 23 bo002995).

Toelichting:

Feyenoord City 2.0

Het plan Feyenoord City 2.0 voorziet in een herontwikkeling van een gebied met overwegend bedrijvigheid naar een nieuw centrumgebied aan de zuidoever van de Maas. In dit gebied is een fors deel van de Rotterdamse woningbouwopgave voorzien. Feyenoord City is onderdeel van het grotere gebied (van Alexander tot Zuidplein), dat in de Nationale Omgevingsvisie Novi onder de noemer Oostflank Rotterdam aangewezen is als een van de grootschalige woningbouwlocaties. Daarnaast wordt een impuls gegeven aan de bereikbaarheid van Rotterdam met een nieuwe stadsbrug en hoogwaardig openbaar vervoer. Met het rijk en de regio zijn op het BO MIRT van 10 november de volgende afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van de oostkant van onze stad:

- Een bereikbaarheidsimpuls in de vorm van een multimodale stadsbrug met een tramverbinding op maaiveld en een permanent Sprinterstation bij Stadionpark;
- Een verstedelijkingsprogramma met circa 19.000 woningen tot 2030 en 16.000 na 2030 (inclusief 5.000 woningen ontwikkeling Rivium op grondgebied Capelle aan den IJssel);
- De regio start met de volgende fase van de ontwikkeling in de Oostflank en zorgt dat de afspraken planologisch worden verankerd middels een herziening van de Rotterdamse en provinciale omgevingsvisie.

Met deze nieuwe uitgangspunten wordt een geactualiseerde gebiedsvisie Stadionpark en een nieuw Masterplan Feyenoord City 2.0 opgesteld, waarin ook de nieuwe stadsbrug, het treinstation Stadionpark en FeijenoordXL worden opgenomen. In het masterplan zal de voorgenomen ontwikkeling van de volgende gebieden worden opgenomen:

- Deelgebied 1:
 - Mallegatplot;
 - Waterkantplot;
 - Colosseumplot;
 - Roseplot;
- Deelgebied 2 Veranda;
- Deelgebied 3 Stadiondriehoek;
- Deelgebied 4:
 - Station Stadionpark en FeijenoordXL.



Reden van vestiging voor dit project

Omdat sprake is van een gebied waarin veel gemeentelijke doelstellingen moeten worden gerealiseerd wenst de gemeente de regie te houden. Deze regie kan worden versterkt door het aanwijzen van gronden die nog niet in eigendom zijn van de gemeente op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Door de aanwijzing wordt de uitgangspositie van de gemeente op de vastgoedmarkt versterkt. Om de gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te borgen, zeker in deze binnenstedelijke locatie, is integrale ontwikkeling van deze gronden zeer wenselijk.

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 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.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning 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 aan uw raad voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.



Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg, versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld gronden en opstallen 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 aan de hand van de begrenzing van het plangebied voor Feyenoord City 2.0 ten zuiden van de Maas. De begrenzing van de plannen van de brug en omgeving aan de noordzijde van de Maas is nog onvoldoende duidelijk, waardoor we daar geen voorkeursrecht voorstellen. De gebieden waarbij sprake is van een afwijkend gebruik zijn opgenomen binnen het vestigingsgebied. Binnen dit gebied heeft de gemeente verschillende eigendommen. Voor die panden en percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente, of die wel eigendom zijn van de gemeente, maar waar nog andere beperkte rechten op rusten (bijvoorbeeld erfpachtrecht), wordt voorgesteld het voorkeursrecht te vestigen. Nu in de verdere planvorming ervan uit wordt gegaan dat De Kuip als stadion wordt ingepast, zijn deze eigendommen niet in het voorstel opgenomen

Voldoen aan vestigingsvereisten

Een voorkeursrecht kan worden gevestigd als het plan waarvoor wordt gevestigd voorziet in een niet-agrarische bestemming en het huidige gebruik afwijkt van die toekomstige bestemming. De nieuwe plannen voorzien in een ontwikkeling van een fors woningbouwprogramma (zie de hiervoor in het BO MIRT vastgelegde afspraken met het rijk en de regio) met daarbij infrastructurele voorzieningen, stadsbrug en station Stadionpark. Er is sprake van een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het huidige gebruik. Daarnaast neemt het aantal te bouwen vierkante meters bruto vloeroppervlak fors toenemen door de grotere toegestane bouwhoogte. Er zal in de toekomst dus sprake zijn van een ander, beter en intensiever gebruik.

Uiteindelijk zal in het nieuwe bestemmingsplan of de nieuwe bestemmingsplannen exact worden vastgelegd wat de bestemming zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

In de Omgevingsvisie is het "oude" plan voor Feyenoord City opgenomen. Met Feyenoord City 2.0 wordt gekozen voor een andere invulling. Dat betekent dat de huidige Omgevingsvisie niet als grondslag voor het voorkeursrecht kan gelden. Onderdeel van de vervolgpcedure is een herziening van de Omgevingsvisie. Deze staat gepland in de zomer van 2023. Er wordt daarom gekozen voor een vestiging op grond van artikel 5 Wvg. Dat is een vestiging op grond van een voorgenomen plan.

De omgevingsvisie moet binnen 3 jaar na het raadsbesluit worden herzien. De verwachting is dat de herziening van de omgevingsvisie al in 2023 plaatsvindt. Na vaststelling van de herziene omgevingsvisie waarin de nieuwe ontwikkeling concreet is opgenomen moet er binnen 3 jaar een bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgesteld. Er kunnen ook meerdere bestemmingsplannen worden vastgesteld. Als binnen deze 3 jaar de bestemmingsplannen/omgevingsplannen worden vastgesteld blijft het voorkeursrecht van rechtswege van toepassing gedurende 10 jaar (vanaf inwerkingtreding van het bestemmingsplan). Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is deze periode 5 jaar met een verlenging van 5 jaar.



Repeteerverbod

In artikel 9c Wvg is het zogenaamde repeteerverbod opgenomen. Het is de gemeente niet toegestaan om binnen twee jaar na het van rechtswege vervallen of intrekken van een Wvg-besluit met dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrechtbesluit te nemen. Het eerdere besluit van 8 juli 2021 vond haar grondslag in artikel 3 Wvg en het bestemmingsplan Feyenoord City.

Het voorliggende besluit vindt haar grondslag in artikel 5 Wvg, waarbij er nog een wijziging van de omgevingsvisie en bestemmingsplan moet worden opgesteld. Er is dus geen sprake van dezelfde grondslag, waardoor tot een nieuw voorkeursrechtbesluit kan worden besloten.

In verband met het repeteerverbod is de voorbereidingsprocedure bij dit voorkeursrechtbesluit anders dan anders. Bij andere voorkeursrechtbesluiten hebben wij 3 maanden voorafgaand aan de raad een voorlopig voorkeursrecht opgelegd. Dat hebben wij hier niet gedaan omdat dit in strijd is met het repeteerverbod.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop het betreffend vastgoed 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 vastgoed niet vrij verkopen aan een derde.

Belangenafweging

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op het project Feyenoord City. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang de eigenaar om zijn pand en zijn grond vrij te kunnen verkopen. 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. De Wvg kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

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 omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan worden vastgesteld.

Kanttekeningen

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

Als een eigenaar niet tot verkoop over wenst te gaan, dan kunnen andere publiekrechtelijke middelen worden ingezet om de woning of het bedrijfspand te verkrijgen. Dit is mogelijk door onteigening. Dit besluit gaat uitsluitend over het voorkeursrecht en staat los van eventuele verdere procedures.



Communicatie

De gemeente zal de eigenaren per aangetekende brief informeren over het besluit tot vestiging van de Wvg. In deze brief wordt aangegeven hoe de eigenaar of de erfpachter de gemeente kunnen benaderen voor vragen. Tevens wordt verwezen naar een projectwebsite.

Terinzagelegging concept raadvorstel- en besluit

Het ontwerpraadsvoorstel – en besluit met bijbehorende lijst (geanonimiseerd) en tekening hebben gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zienswijzen indienen.

Zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. Een uitgebreide reactie op deze zienwijze is als bijlage aan dit voorstel gehecht. Kortgezegd werd aangevoerd dat aan een vestigingsvoorwaarde niet is voldaan, namelijk dat het feitelijk gebruik moet afwijken van de beoogde bestemming. De indiener van de zienswijze is van mening dat hun bedrijfsvoering voldoende past in een nieuw centrumgebied. Daarnaast is volgens de indiener van de zienswijze een voorkeursrecht niet nodig is omdat er reeds in het erfpachtcontract met de gemeente een instemmingsvereisten bij vervreemding zit. Als laatste vraagt de indiener zich af of er binnen 3 jaar een omgevingsvisie of bestemmingsplan/omgevingsplan kan worden vastgesteld. Er wordt door de indiener ook verwezen naar het eerdere voorkeursrecht.

De nieuwe plannen voor Feyenoord City voorzien voor het gehele gebied in een woningbouwontwikkeling met forse aantallen woningen. Daarvoor is het noodzakelijk dat het gehele gebied een andere inrichting en functie-indeling krijgt, namelijk die van een centrumgebied met wonen. Op dit moment is nog niet duidelijk of het bedrijf van indiener een plek kan krijgen binnen dit nieuwe gebied, laat staan of duidelijk is dat de huidige locatie kan worden ingepast. Daarmee is voldoende gegeven dat er sprake zal zijn van een afwijkend gebruik en wordt voldaan aan de voorwaarden voor vestigen van een voorkeursrecht.

De indiener is erfpachter van een perceel dat eigendom is van de gemeente Rotterdam. Het instemmingsvereiste bij de erfpachtakte ziet op een ander toetsingskader, rechtsbeschermingsprocedures en belang dan het voorkeursrecht. Het zijn daardoor andere instrumenten met hun eigen doelen.

In dit voorstel is aangegeven dat de gemeente voornemens is om op basis van de Procesplaat Feyenoord City 2.0, die wij als bijlage bij onze brief over het starten van de consultatie voor de Waterkant hebben gevoegd (23bo004070), een herziening van de Omgevingsvisie voor te bereiden, waarna voor het gebied één of meer omgevingsplannen worden voorgelegd. Op basis van de huidige planning worden de termijnen genoemd in de Wvg wel gehaald.

Wij zijn van mening dat de zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het voorstel.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot het aanwijzen in het kader van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) 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.

Op 3 februari 2022 is de grondexploitatie Feyenoord City vastgesteld. Deze zal, na actualisering van de Gebiedsvisie en het Masterplan worden geactualiseerd. In de tussentijd kunnen eventuele aanbiedingen komen. Deze kunnen worden gedekt uit de huidige grondexploitatie. In deze grondexploitatie is rekening gehouden met de noodzakelijke aankopen voor de gronden gelegen aan de zuidzijde van de Maas. Als de gronden en bedrijfspanden op grond van het voorkeursrecht worden aangeboden, is er in deze grondexploitatie dus dekking. Ook in de herziening van de grondexploitatie die in voorbereiding is en in samenhang met de herziening van het masterplan aan uw raad zal worden voorgelegd, wordt met deze potentiële kosten rekening gehouden.

Privacygevoelige informatie:

Vanwege de persoonsgegevens en omdat de lijst tot aan het moment van besluitvorming kan wijzigen, worden de gegevens op de lijst op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e Wet open overheid geanonimiseerd ter inzage gelegd. 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,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Reactie op ingediende zienswijze Wvg Feyenoord City 2.0
2. Drie tekeningen met voorkeursrechtgebied
3. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (geanonimiseerd)



Ontwerpbesluit:

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023 (raadsvoorstel nr. 23bo4829);

gelet op de ambitie voor de versteviging van een aantrekkelijke stad, waarbij wonen, werken en verblijven de programmatische pijlers zijn;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiepositie wil versterken;

gelet op de Wet voorkeursrecht gemeenten en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het feit dat de gemeente haar regiefunctie kan versterken met het aanwijzen van gronden op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;

gelet op het feit dat de gemeente na de vernietiging van het bestemmingsplan Feyenoord City d.d. 26 oktober 2022 een nieuwe gebiedsvisie en masterplan gaat opstellen voor het gebied Feyenoord City 2.0;

dat bij deze gebiedsvisie en masterplan de MIRT-afspraken over woningbouwaantallen, een derde stadsbrug en een station Stadionpark als uitgangspunt dienen;

gelet op dat er gezien het bovenstaande een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden, waarbij is geconcludeerd dat de belangen van de gemeente zwaarder wegen;

gelet op het feit dat de Omgevingsvisie niet meer de planologische visie weergeeft voor de invulling van het gebied en een herziening van de Omgevingsvisie wordt voorbereid, waarna voor het gebied bestemmingsplannen/omgevingsplannen zullen worden opgesteld;

gelet op het feit dat eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was, maar dat het hier een voorkeursrecht met een andere grondslag betreft, waardoor geen sprake is van strijdigheid met het repeteerverbod;

besluit:

1. Op basis van artikel 2 en 5 van de Wvg de percelen die zijn betrokken bij het project Feyenoord City 2.0 en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening aan te wijzen als gronden waarop de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing is.
2. Vaststellen dat de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft tot het niet vestigen van het voorkeursrecht zoals opgenomen in besluitpunt 1.



3. 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 Wet voorkeursrecht gemeenten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van "Dit vult griffie later in"

De griffier,

De voorzitter,