Rotterdam, 15 juni 2021. 21bb007302

Aan:
de gemeenteraad

**Onderwerp:**
Feyenoord City/ Aanwijzing-Vestiging gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg).

---

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Op basis van de artikelen 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen in de locatie Feyenoord City 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. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
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?**
Op 17 december 2020 stelde u het bestemmingsplan Feyenoord City vast.
Dit bestemmingsplan geeft de kaders weer van de toekomstige ontwikkeling rondom het Feyenoord stadion en de daaromheen liggende gebiedsontwikkeling.
Op 13 april 2021 hebben wij besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de herontwikkeling van Feyenoord City voor de duur van drie maanden. Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

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

- Stadsvisie Rotterdam/Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030;
- 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);
- Raamovereenkomst (niet openbaar) gemeente Rotterdam – Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (ondertekend d.d. 18 oktober 2018) en latere allonges.

**Toelichting:**
*Feyenoord City*

Op 28 november 2019 heeft u het Masterplan Feyenoord City vastgesteld. In dit Masterplan zijn de ambities voor Feyenoord City vastgelegd. Op 17 december 2020 stelde u het bestemmingsplan Feyenoord City vast. Het bestemmingsplan voorziet, in navolging van het Masterplan, in een ontwikkeling van een uniek woongebied met natuur, sport, leisure en horeca, goed bereikbaar per Openbaar Vervoer (OV), werk op loopafstand en nabij het centrum van Rotterdam waarin mensen van alle leeftijden en achtergronden kunnen wonen, werken en recreëren. Met deze ontwikkeling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave van Rotterdam. Onderdeel van Feyenoord City zijn een nieuw stadion aan de Nieuwe Maas en herontwikkeling van de monumentale Kuip. Binnen Feyenoord City gaan wonen, werken, educatie, sport en recreatie straks op natuurlijke wijze hand in hand, waardoor er een bijzonder, aantrekkelijk, veelzijdig en levendig gebied ontstaat dat 365 dagen per jaar voor iedereen toegankelijk is. Met de transformatie van een overwegend bedrijfsmatig en sport-gerelateerd gebied naar een multifunctioneel gebied wordt ook de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en worden de nodige verkeers- en mobiliteits-maatregelen genomen. Een bijdrage leveren aan een sociaaleconomische impuls en het aantrekkelijk maken van dit gebied in Rotterdam Zuid zijn de belangrijkste doelstellingen van Feyenoord City.

De gebiedsontwikkeling Feyenoord City dient met een hoge ruimtelijke kwaliteit bij te dragen aan:

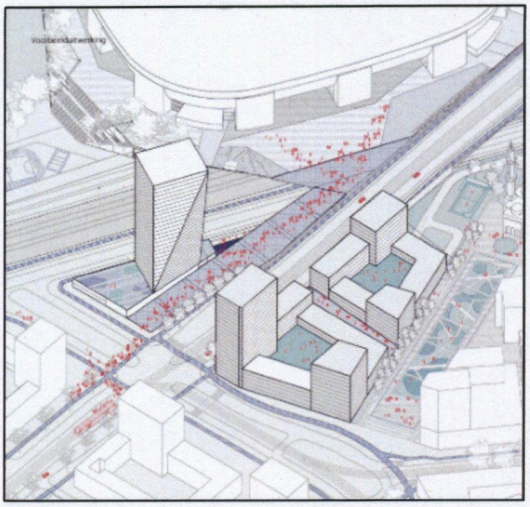
- het ruimtelijk en sociaal verbinden van omliggende wijken;
- een iconische plek op de zuidelijke Maasoever;
- het realiseren van een aantrekkelijk gebied;
- het realiseren van een gebied dat bijdraagt aan een gezonde levensstijl en welzijn;
- een toekomstrobuuste en duurzame inrichting van het plangebied;
- de woningbouwopgave;
- de werkgelegenheid;
- een basis voor een betere OV-structuur;
- het ruimtelijk en sociaal verbinden van omliggende wijken;
- het toevoegen van een iconische plek aan de zuidelijke Maasoever;
- het realiseren van een aantrekkelijk gebied;
- het realiseren van een gebied dat bijdraagt aan een gezonde levensstijl en welzijn.

In het geplande toekomstige gebruik nemen zowel de functies als het aantal vierkante meters toe ten opzichte van de huidige situatie. Ook zijn er hoogbouwplannen ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt ingezet op een mix van wonen, werken, leisure, sport en verblijven, waarbij ook de openbare ruimte wordt aangepakt.

In het bestemmingsplan wordt een aantal specifieke gebieden omschreven:

1. Collosseumweg:



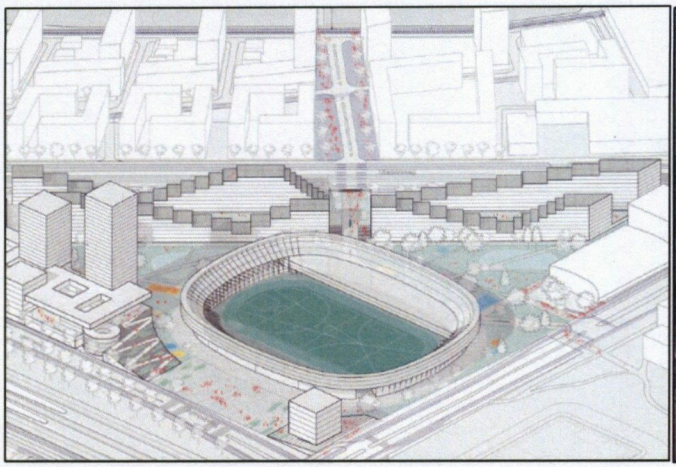


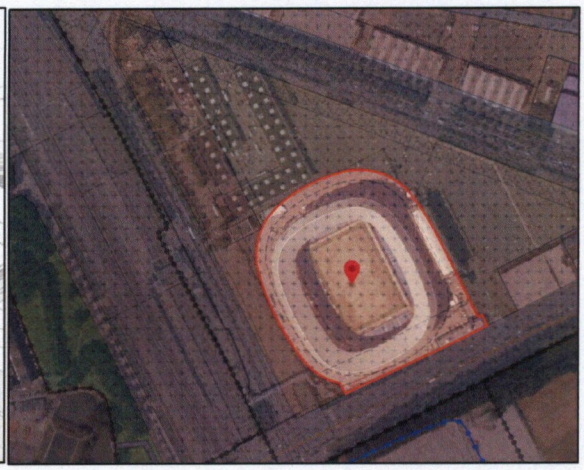
Dit gebied is nu onbebouwd. Er ligt een opstelspoor.

Dit gebied zal commerciële functies bevatten naast de woonfunctie. De plot van de Colosseumweg moet de schakel worden, die de detailhandel in Feyenoord City (inclusief fanshop in het stadion) verbindt met de Mediamarkt en Beijerlandselaan. Functies als wonen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied en parkeervoorzieningen) zijn hier voorzien. De bouwhoogte bedraagt maximaal 80 m.

2. Kuippark/ De Kuip:







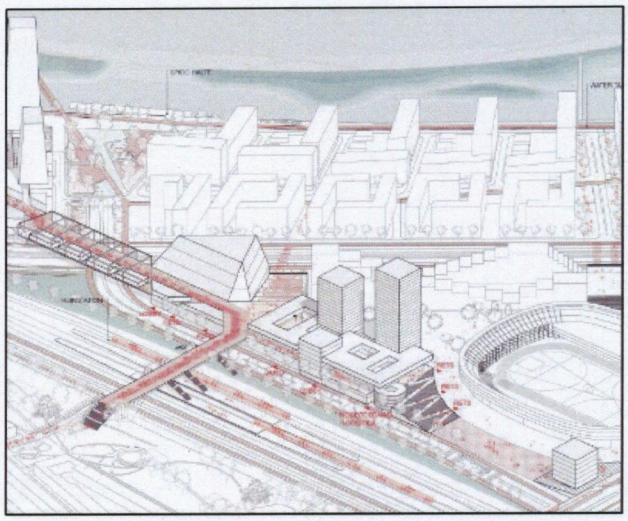
Het Kuip Park en de huidige Kuip zijn
onlosmakelijk aan elkaar verbonden en ondergaan een functiewijziging.
Deze locatie wordt de kop van de Sportcampus, de plek op Zuid waar combinaties van sport, onderwijs en daaraan gerelateerde voorzieningen een plek hebben.
Kuip Park strekt zich uit van de noordkant van De Kuip naar de Stadionweg en is een nieuwe woonwijk die gebouwd wordt als antwoord van Feyenoord City op de stijgende vraag naar woningen in Rotterdam-Zuid.

Functies als wonen, horeca, hotel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen (waaronder onderwijs), sportvoorzieningen, leisure en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied en parkeervoorzieningen) zijn hier voorzien. De bouwhoogte bedraagt maximaal 60 m met een hoogteaccent van 80 m.

De Kuip zelf blijft als gebouw bestaan maar krijgt een nieuwe bestemming voor programma's die het een nieuw leven en nieuwe rol geven voor de stad, de bewoners van Zuid en de fans van Feyenoord.

3. De Strip Zuid





Tussen de spoorbaan en het stadion ligt nu een onbebouwde strook die is ingericht als openbaar gebied. Ten noorden van de Kuip ligt bedrijfsmatige en kantoorbebouwing en parkeervoorzieningen met een beperkte hoogte. Binnen de bedrijfsmatige bebouwing vindt opslag, autoreparatie en verhuur van materialen plaats.

De Strip is belangrijk voor de doorstroming van voetgangers, aangezien het een cruciale verbinding vormt tussen de nieuwe transporthub Station Stadionpark en het Nieuwe Stadion, maar ook omdat de functie ervan als fysieke verbinding zich uitstrekt naar het oosten en westen, waardoor omliggende buurten, zoals Hillesluis, via een nieuw viaduct over het spoor worden verbonden met de Maasoever.

De Strip wordt gekenmerkt door flexibiliteit, veranderlijkheid en diversiteit. Het is een driedimensionale structuur die plaats biedt aan verschillende programma's, verschillende schaalgroottes en verschillende soorten open ruimte. Aan De Strip bevinden zich woontorens, sportfaciliteiten, (mogelijk) een grote bioscoop, winkels en sportwinkels.

Functies als detailhandel in sport en recreatie, dienstverlening, horeca, nieuwe kantoren, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, leisure en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied, mede gericht op evenementen, en parkeervoorzieningen) zijn voorzien. De bouwhoogte bedraagt maximaal 120 m.

4. Mallegat





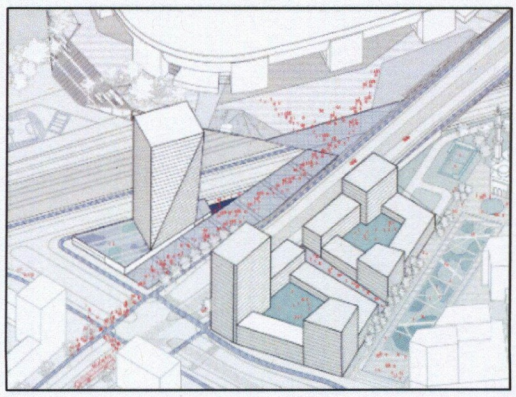
De locatie is nu ingericht als park met een aantal monumenten, die een herinnering zijn aan de tijd dat hier een gasfabriek stond. Aan de zuidzijde is een tankstation aanwezig.

Volgens de nieuwe bestemming wordt het Mallegat een ontwikkelgebied dat multifunctioneel zal zijn en een meervoudig ruimtegebruik gaat kennen. Op 'gewone' dagen (dagen zonder wedstrijd of evenement in het stadion) is het wijkpark te gebruiken voor sport, bewegen en recreëren. Op wedstrijddagen of bij evenementen wordt het Mallegat gebruikt voor parkeren en als toegang. Aan de noordzijde is een woongebouw voorzien.

Functies als park, sportvoorzieningen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied, mede gericht op evenementen, en parkeervoorzieningen) zijn voorzien. Er is, behoudens aan de noordzijde, geen bouwvlak opgenomen, waardoor er geen extra bebouwing wordt voorzien. Binnen het bouwvlak aan de noordzijde is de functie wonen voorzien, met een hoogte van 80 m.

5. Rosestraat



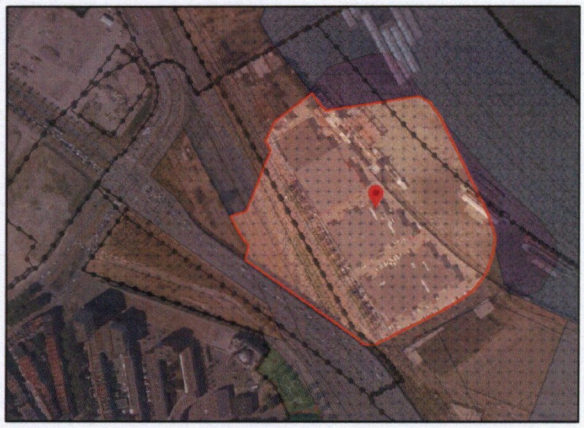


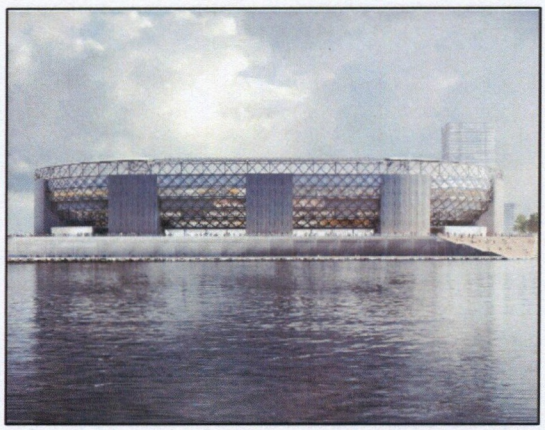
Dit gebied is bebouwd met een aantal gebouwen die ten dienste staan van het spooronderhoud. Tevens is een relaishuis en onderstation aanwezig.

Gezamenlijk met de locatie Colosseumweg wordt deze locatie ingevuld met een aantal woongebouwen, die beide stadsdelen met elkaar verbindt voor zowel OV, auto als voetganger. Gezien de voorname positie ten opzichte van de looproute van OV naar het nieuwe stadion, is het een uitgelezen plek voor een commerciële en/of maatschappelijke plintfunctie naast de woonfunctie.

Functies als wonen, shortstay, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied en parkeervoorzieningen) zijn voorzien. De bouwhoogte bedraagt maximaal 120 m.

6. Stadion



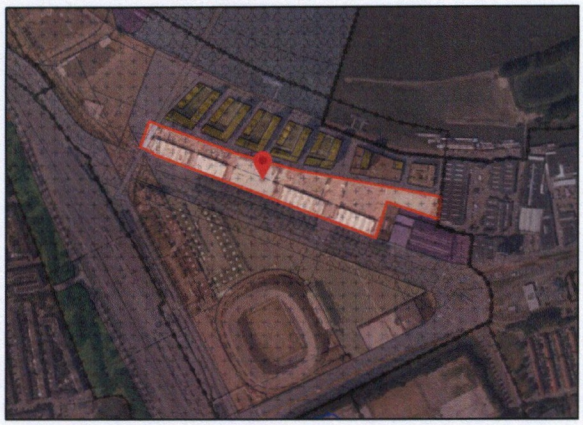


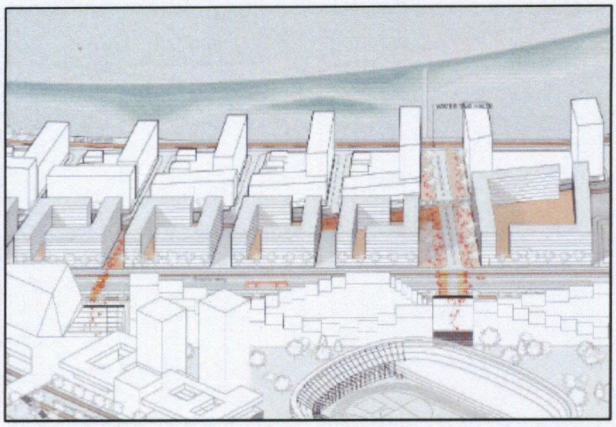
Ter plaatse van een deel van het nieuwe stadion is nu een aantal bedrijven gevestigd. De overige gronden liggen in de Nieuwe Maas.

Het Nieuwe Stadion van Feyenoord, dat voor 1/3 in de Nieuwe Maas wordt gerealiseerd, is een multifunctioneel gebouw dat plaats biedt aan 63.000 bezoekers. Het heeft een open omloop 'het concourse' die het hele jaar door fungeert als publiek plein en platform voor sport, bewegen en ontspanning en waaraan conferentieruimten en horecagelegenheden zijn gelegen.

Functies als stadion, horeca, dienstverlening, hotel, leisure, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied en parkeervoorzieningen) zijn voorzien. De bouwhoogte bedraagt maximaal 70 m. Eromheen ligt in paarse kleur op de bestemmingsplankaart een werkeiland, dat nodig is voor de bouw van het stadion.

7. Veranda





Dit gebied is deels bebouwd met bedrijfsgebouwen, waaronder een bioscoop, horeca en sport gerelateerde perifere detailhandel. Ten noorden van de bebouwing ligt een strook grond dat in gebruik is als verblijfsgebied/parkeerstrook.
De bouwhoogte is niet hoger dan 10 tot maximaal 15 m.

De Veranda vormt een belangrijk deel van de verbindingsas van De Kuip/Kuip Park naar het Waterfront en het Getijdenpark. Verplaatsing van de horeca en detailhandel die nu aanwezig zijn in de Veranda naar De Strip is dan ook nodig. Het vrijkomende gebied wordt ingevuld met een divers woningaanbod, terwijl het tegelijkertijd plaats biedt aan een levendige en dynamische publieke ruimte, zonder het uitzicht vanuit belendende panden te belemmeren. Een groenere inrichting van de buitenruimte, de herinrichting van de Piet Smitkade en (nieuwe) woningen met een voordeur aan de straat zal eraan bijdragen dat er een kwalitatief hoogwaardig woonmilieu ontstaat. Door de verdichting vorm te geven met woonblokken sluit deze goed aan op de huidige bebouwing van de Veranda, wat een sterke verwantschap en buurtidentiteit ten goede komt.

Functies als detailhandel, horeca en maatschappelijke dienstverlening, zowel bestaand als nieuw, zullen mogelijk worden. Daarnaast worden functies als kantoren, sportvoorzieningen en wonen en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied en parkeervoorzieningen) toegevoegd.
De bouwhoogte bedraagt 30 tot 40 m met een hoogteaccent tot 70 m.

8. Waterfront





In dit gebied ligt een parkeervoorziening op maaiveld, een bouwmarkt en een tankstation.
Het gebied is het kloppende hart van Feyenoord City en een potentiële nieuwe bestemming en attractie, dat tegelijkertijd een unieke leefomgeving biedt.
Het gebied wordt dichtbebouwd en multifunctioneel met een gevarieerd programma met verblijfs-, winkel- en entertainmentvoorzieningen.

Functies als detailhandel, gemakswinkels, dienstverlening, horeca, hotel, kantoren, leisure, maatschappelijke dienstverlening, sportvoorzieningen, discotheek en daarbij behorende voorzieningen (waaronder openbaar gebied en parkeervoorzieningen) zijn voorzien. De bouwhoogte bedraagt 120 tot 150 m.

Alle hiervoor genoemde locaties hebben in het bestemmingsplan Feyenoord City een gemengde of bedrijfsbestemming. Voor de specifieke gebruiksmogelijkheden volgens het bestemmingsplan verwijzen wij voorts naar de regels zoals deze bij het bestemmingsplan Feyenoord City zijn vastgesteld.

*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.

Het instrument van de Wvg wordt door de gemeente ingezet naast de samenwerking met Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas.

De vestiging vindt plaats op grond van het bestemmingsplan Feyenoord City. De wettelijke grondslag zijn de artikelen 2 en 3 van de Wvg.

*Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling*

Om te voorkomen dat de ontwikkeling stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt, wordt u voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten voor de particuliere percelen.

Door het aanwijzen van gronden op basis van de Wvg versterkt de gemeente haar regiepositie omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld de panden te kopen.

Wij merken dat door de vaststelling van het bestemmingsplan meer druk op de grondposities ontstaat, waardoor het inzetten van het Wvg-instrument nu belangrijk wordt. Daarnaast ontvangen wij berichten dat potentiële kopers in het gebied gaan acteren.

*Omvang vestigingsgebied*

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van de begrenzingen van het bestemmingsplan, waarna is beoordeeld voor welke percelen sprake is van een bestemming dat afwijkt van het huidige gebruik. 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.

*Voldoen aan vestigingsvereisten*

In het voorgaande werd het huidig gebruik en de toekomstige bestemming per deelgebied omschreven. Daaruit blijkt dat de beoogde nieuwe bestemming een niet-agrarische bestemming is, waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van de Wvg. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik wijkt af van het beoogde gebruik, zowel qua gebruik als qua bebouwingsmogelijkheden.

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 toe door de grotere toegestane bouwhoogte. Er zal in de toekomst dus sprake zijn van een ander, beter en intensiever gebruik.

*Eerdere vestiging*

In 2009 werd op een locatie ten oosten van de huidige locatie een voorkeursrecht gevestigd op grond van het toenmalige plan voor een nieuw stadion. Inmiddels zijn de plannen verschoven naar een meer westelijke ligging. Het voorkeursrecht uit 2009 is inmiddels overigens ingetrokken en dus niet meer geldig.

*Gevolgen voor eigenaren*

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar (of iemand met een recht van erfpacht) om bij een voorgenomen verkoop de betreffende woning/bedrijfspand eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn woning/bedrijfspand niet vrij verkopen aan een derde.

*Belangenafweging*

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te behouden op het project Feyenoord City. Dit algemeen belang weegt zwaarder dan het belang van de eigenaar om zijn pand en zijn grond vrij te kunnen verkopen. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente 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 tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Het door u vastgestelde bestemmingsplan heeft tot en met 12 maart 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn beroepen tegen het bestemmingsplan ingesteld en is een verzoek tot voorlopige voorziening ingediend.

Inmiddels heeft de voorzieningenrechter van de Raad van State uitspraak gedaan over de voorlopige voorziening. Tijdens de zitting hebben partijen na een korte schorsing overeenstemming bereikt over een gedeeltelijke schorsing van de inwerkingtreding van het bestemminsplan. De voorzieningenrechter heeft dit overgenomen, waardoor voor een viertal percelen binnen de bestemming “Gemengde – Veranda” het bestemmingsplan is geschorst. Er volgt nog een bodemprocedure, waarin de Raad van State zich zal buigen over de ingestelde beroepen. Deze is nog niet ingepland.

Overigens is dat geen belemmering voor het vestigen van een voorkeursrecht. Artikel 3 Wvg geeft de gemeenteraad de mogelijkheid tot vestiging nadat een bestemmingsplan is vastgesteld. Het bestemmingsplan hoeft nog niet in werking te zijn getreden.

De planning ziet er dan in hoofdlijnen als volgt uit:

- 9 juli 2021 start termijn indienen bezwaren tegen raadsbesluit.
- 4e kwartaal 2021-1e kwartaal 2022 mogelijke raadsbehandeling naar aanleiding van eventueel ingediende bezwaren tegen de vestiging voorkeursrecht.
- De ontwikkeling vindt gefaseerd plaats, waarbij naar verwachting wordt gestart in 2021/2022, waarna de ontwikkeling doorloopt tot circa 2032.

*Kanttekeningen*

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de percelen en opstallen. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de eigendommen of beperkt zakelijke rechten eerst aan de gemeente worden 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*

In de Wet voorkeursrecht gemeenten en het Besluit voorkeursrecht gemeenten 2010 is bepaald dat de eigenaren moeten worden geïnformeerd over het voorkeursrecht. Dit gebeurt per aangetekende brief, waarin een zakelijke beschrijving van het voorkeursrecht wordt gegeven.
De eigenaren zijn reeds per aangetekende brief geïnformeerd over de voorlopige aanwijzing. Hierin is ook vermeld dat eigenaren gehoord kunnen worden, alvorens u het raadsbesluit neemt.
Na het raadsbesluit zullen de eigenaren per aangetekende brief geïnformeerd worden over het raadsbesluit en de bezwaar- en beroepsmogelijkheden daartegen.

*Raadsbrief*

Wij stuurden u een raadsbrief, waarin we kort toelichtten dat wij besloten om voor de locatie Feyenoord City een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Deze brief is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de brief gaven we in het kort de redenen aan om een voorkeursrecht te vestigen. Deze redenen zijn in dit raadsvoorstel uitvoeriger omschreven.

*Ter inzage legging concept raadvoorstel- en besluit*

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren reeds over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het conceptraadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

**Zienswijzen**

Naar aanleiding van de terinzagelegging is er binnen de gestelde termijn een zienswijze ingediend. Een tweede zienswijze is ontvangen zonder argumenten. Deze partij heeft een nadere termijn gekregen om alsnog argumenten aan te dragen. Dat heeft hij binnen de nadere termijn gedaan.

In de bijlage bij dit raadsvoorstel wordt de ontvankelijkheid en de inhoud van de zienswijzen besproken. Tevens treft u daar een reactie op de zienswijzen namens ons college aan. In verband met de privacy zijn de gegevens geanonimiseerd. De zienswijzen zelf liggen met de niet-geanonimiseerde reactie bij de griffie ter inzage.

Naar aanleiding van de inhoud van de zienswijzen concluderen wij dat deze geen aanleiding geven om ons voorstel aan u om tot vestiging van het voorkeursrecht voor het gebied Feyenoord City over te gaan aan te passen.

**Bezwaar**

Indien er bezwaar is ingesteld tegen de aanwijzing van het voorkeursrecht door het college, dan hoeven eigenaren niet nogmaals een bezwaar in te dienen. Het bezwaar tegen het collegebesluit geldt namelijk tevens als een bezwaar tegen het raadsbesluit.

Als eigenaren willen kunnen zij echter ook nog tegen het raadsbesluit een bezwaarschrift indienen. De bezwaarschriften zullen via de afzonderlijke bezwaarschriftenprocedure worden behandeld, waarna deze met een advies van de algemene bezwaarschriftencommissie aan u worden voorgelegd.

**Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Er zijn geen directe financiële gevolgen voor de gemeente als gevolg van het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht. Financiële gevolgen ontstaan pas als een partij een pand of grond aanbiedt aan de gemeente.

Na vestiging van het voorkeursrecht moet een eigenaar, als hij zijn onroerend goed wil verkopen, dit eerst aanbieden aan de gemeente. Indien de gemeente na overleg met de stichting voor de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City besluit tot aankoop, dan zullen alle kosten verbonden aan deze aankoop worden verrekend met de stichting of bekostigd uit de Woningbouwimpulssubsidie. Dat is geregeld in de raamovereenkomst die de gemeente en de stichting voor de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City hebben afgesloten en in een aanvullende allonge op die raamovereenkomst die specifiek ingaat op de relatie met het vestigen van het voorkeursrecht. De stichting beschikt over een (private) gebiedsexploitatie waarin gelden beschikbaar zijn om deze aankopen in het kader van het voorkeursrecht te financieren.

Voor aankopen van onroerend goed door de gemeente is volgens de begrotingsspelregels een investeringskrediet of een gemeentelijke grondexploitatie benodigd. Er wordt een (gemeentelijke) grondexploitatie opgesteld die na de zomer

aan uw raad wordt voorgelegd. In deze grondexploitatie, die fase 1 en 3 van de gebiedsontwikkeling betreft, zullen de aankopen worden opgenomen die vanuit de Woningbouwimpuls bekostigd worden. Mocht er nog geen grondexploitatie in werking zijn op het moment dat een object in het kader van het voorkeursrecht wordt aangeboden en de gemeente - na overleg met de stichting - tot aankoop over wil gaan, dan wordt een apart investeringskrediet aangevraagd bij uw raad.

De juridische consequenties/aspecten zijn in dit raadsvoorstel beschreven.

**Privacy gevoelige informatie:**

Bij de vestiging van voorkeursrechten, de terinzagelegging van het collegebesluit en het ontwerp raadsvoorstel is uw raad gevraagd (21bb004497) tijdelijk geheimhouding op te leggen ten aanzien van de perceellijst (lijst met eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden) tot en met het moment dat u het voorkeursrecht definitief vestigt. Na een positief besluit van uw kant op dit voorstel, eindigt deze geheimhouding. Omdat een raadsvoorstel in beginsel openbaar is zal bij uw positief besluit over deze Wvg, de perceellijst alsnog worden gepubliceerd.

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):**

- Bijlage reactie zienswijze (21bb007304)
- Kaart behorende bij het raadsvoorstel (21bb007305)
- Perceellijst eigenaren en rechthebbenden (geheim 21bb007306)

**Ontwerpbesluit:**

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen de voorstellen van burgemeester en wethouders van 13 april 2021 en 15 juni 2021 (raadsvoorstel nr. *dit vult de griffie later in*);

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 op basis van het bestemmingsplan Feyenoord City aan de gronden de bestemmingen gemengd, bedrijf en openbare functies (waaronder verkeers- en verblijfsbestemming) zijn gegeven, waarbij sprake is van beter, intensiever en ander gebruik dan het huidige gebruik;

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 niet eerder voor deze gronden een voorkeursrecht van toepassing was;

**besluit:**

1. Op basis van de artikelen 2 en 3 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen in de locatie Feyenoord City 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. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.
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,