

Toelichting

voor de Subcommissie Bestemmingsplannen, hoorzitting ontwerpbestemmingsplannen op 15 oktober 2024 om 18.00 uur

Toelichting mr. J.R. Vermeulen namens FTR Ontwikkeling B.V. ("FTR") (zienswijze 27)

Geachte commissieleden,

Namens FTR maak ik graag gebruik van de mogelijkheid een korte toelichting te geven op de zienswijze van FTR.

In de Nota beantwoording zienswijzen wordt gesteld dat "extra context" wordt gegeven over de zienswijze van FTR en de zienswijzen van AWR en SCP RE 1 B.V., die betrekking hebben op dezelfde locatie. Hetgeen daarin wordt gesteld kan uw raad echter gemakkelijk op het verkeerde been zetten. Wat er in feite gebeurt is dat de gemeenteraad wordt meegezogen in een opzet van het Havenbedrijf om het bestaande erfpachtrecht van FTR eerder te laten eindigen dan 2050 zonder daarvoor te betalen. Dit leidt er echter toe, dat de gemeenteraad een niet uitvoerbaar bestemmingsplan zal vaststellen waarin het gebruik van de FTR-locatie nog tot 2050 zal zorgen voor serieuze beperkingen in de realisatie van de zo gewenste woningbouw in de nabijheid.

In de zienswijze namens FTR heb ik kort de historie toegelicht van de besprekingen tussen de gemeente/(het toen nog) gemeentelijk havenbedrijf enerzijds en FTR anderzijds over de verwerving van de locatie ten behoeve van stedelijke herontwikkeling. In 2011 bleek dat de gemeente daartoe op dat moment niet de middelen had. Gelet daarop is toen door gemeente en FTR de keus gemaakt om de erfpacht te continueren tot 2050 en, gelet op de verwachting dat voor de aanwending ten behoeve van "fruit" niet veel belangstelling zou bestaan, toestemming te verlenen voor bedrijfsactiviteiten binnen een vergelijkbare milieucontour onder de noemer "general cargo". Ik verwijs naar bijlage 12 bij de zienswijze waarin dit namens de gemeente is bevestigd.

Aldus is geschied. Planologisch is dat gebruik toegestaan en op grond van de erfpachtvoorwaarden is toestemming verleend voor de activiteiten van de huidige huurder van FTR. Het spel dat het Havenbedrijf nu speelt, is dat geprobeerd wordt om FTR te binden aan de oorspronkelijke contractuele fruitbestemming in de hoop dat FTR geen exploitanten zal vinden voor een fruit-terminal en het erfpachtrecht eerder dan 2050 door het Havenbedrijf teruggenomen kan worden. De gemeentelijke ambitie is echter juist om de activiteiten op het gebied van op- en overslag van fruit elders in de haven te concentreren (Kop van de Beer, Fruit op Zuid). In die strategie van het Havenbedrijf past ook om toestemming voor de verlenging van het huurcontract van FTR met de bestaande exploitant AWR te weigeren.

Omdat een dergelijke weigering in strijd is met de eerder, in 2011, uitdrukkelijk gemaakte afspraken, zal die weigering bij de rechter zonder twijfel sneuvelen.

De stelligheid waarmee in de Nota beantwoording zienswijzen wordt gesteld dat het gebruik door AWR per 1 april 2025 zal eindigen, is daarmee geheel misplaatst. Voorzover al op enig moment een eind aan het gebruik door AWR zou komen, blijft bovendien staan dat het gebruik als fruitterminal nog tot 2050 zal worden voortgezet. Dat is bij uitstek nadelig voor de gemeentelijke ambities voor Merwe Vierhavens. De exploitatie van een fruit-terminal leidt immers tot aanzienlijk hogere geluidsbelasting dan de voortzetting van de huidige exploitatie door AWR. In het bij het ontwerpbestemmingsplan behorend geluidsonderzoek is geen onderzoek gedaan naar het geluid van een fruitterminal hoewel die bestemming wel aan de FTR-locatie wordt gegeven en die exploitatie in ieder geval tot 2050 zal duren. Dat is een duidelijke omissie en in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Na kennisneming van de Nota beantwoording zienswijzen heeft FTR het bureau Peutz hier wel onderzoek naar laten doen. De conclusie van Peutz is dat de bedrijfsactiviteiten van AWR wel binnen het vastgestelde geluidbudget passen maar een fruitoverslagbedrijf (zowel conventioneel als modern) zeker niet. Dat betekent dat de aan de FTR-locatie gegeven bestemming "Fruit" niet verenigbaar is met de thans beoogde woningbouwplannen.

Gelet hierop zal het u ter vaststelling aangeboden bestemmingsplan de toetsing door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State niet doorstaan. De aan de locatie van FTR gegeven fruit-bestemming staat immers met name qua geluid in de weg aan een belangrijk deel van de voorziene woningbouw.

Al met al een resultaat dat door de gemeenteraad niet wordt beoogd maar evenmin door FTR. Namens FTR doe ik dan ook een beroep op de gemeenteraad om het bestemmingsplan in de huidige vorm niet vast te stellen en het college op te dragen met FTR in gesprek te gaan over andere oplossingen. Daarbij is natuurlijk ook van belang dat een andere professionele partij (SCP RE1, zienswijze 19) heeft aangeboden een alternatieve bestemming te ontwikkelen die wel past bij de ambitie van de stad voor Merwe Vierhavens. Vanaf 2021 probeert FTR contact met de gemeente te zoeken. Behoudens één enkel gesprek is dat tot nu toe helaas door de gemeente afgehouden en is men verwezen naar het Havenbedrijf, dat een hele andere agenda heeft dan de gemeente. Daarbij wijs ik erop, dat - anders dan in de stukken wordt gesuggereerd - niet het Havenbedrijf erfpachter is maar de gemeente Rotterdam zelf. Zowel publiekrechtelijk als privaatrechtelijk ligt het dus voor de hand dat de gemeente en FTR met elkaar in gesprek gaan.

Dank voor uw aandacht.

Deze zaak is in behandeling bij: mr. J. R. Vermeulen, Ten Holter Noordam advocaten,
Veerhaven 17, 3016 CJ Rotterdam, telefoon: +31 88 234 45 89, e-mail: vermeulen@thna.nl