

Rotterdam, 14 april 2022

22bb003098

Aan:

de gemeenteraad

**Onderwerp:**

Verzoek tot het ongegrond verklaren van de door de heer mr. R.J.G. Bäcker namens de

[REDACTED]  
[REDACTED] ingediende bezwaren tegen uw besluit van 8 juli 2022 tot het (definitief)  
vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City (besluiten op bezwaar).

**Gevraagd besluit:**

Samenvattend stellen wij uw raad voor om in te stemmen met het besluit op bezwaar strekkende tot:

- het ongegrond verklaren van de ingediende bezwaren en het bestreden besluit te handhaven;
- het afwijzen van het verzoek om vergoeding van de kosten gemaakt in verband met de behandeling van het bezwaar.
- de indieners van het bezwaarschriften over het besluit te informeren.

**Waarom dit voorstel?**

Op de door de heer mr. R.J.G. Bäcker namens [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] ingediende  
bezwaarschriften, dient door uw raad te worden beslist omdat u het daartoe bevoegde  
bestuursorgaan bent.

**Toelichting:**

In bijgaand advies van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, kamer III, wordt uw raad in overweging gegeven te besluiten tot het ongegrond verklaren van de bezwaren gericht tegen uw besluit tot het (definitief) vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City.



### Financiële en juridische consequenties

Het te nemen besluit heeft geen financiële consequenties.

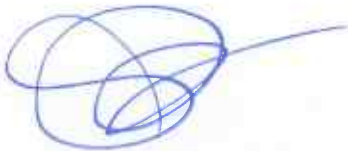
Tegen de door de raad genomen beslissingen op de bezwaarschriften staat beroep open bij de rechtbank.

De bijbehorende ontwerpbesluiten bieden wij u ter vaststelling aan:

---

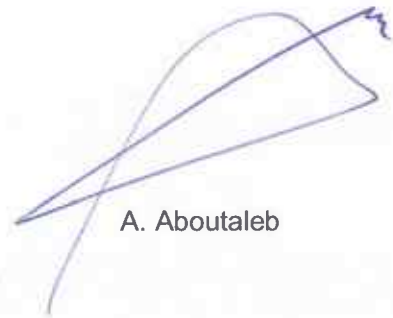
Presidium van de raad van de gemeente Rotterdam,

De griffier,



I.C.M. Broeders

De voorzitter,



A. Aboutaleb

Bijlagen:

- Advies Algemene Bezwaarschriftencommissie
- Ontwerpbesluit op bezwaar



## ONTWERPBESLUIT

De raad van de gemeente Rotterdam,

Gelezen het voorstel van het presidium van (datum invullen) naar aanleiding van het advies van de Algemene Bezwaarschriftencommissie van 24 november 2021 inzake een bezwaarschrift met betrekking tot het voorkeursrecht Feyenoord City;

alsmede gelezen het advies van de Algemene Bezwaarschriftencommissie van 24 november 2021 met kenmerk: A.B. 2021.3.11288/EL;

---

gelet op de in casu van toepassing zijnde wettelijke voorschriften;

overwegende:

dat door de heer mr. Bäcker namens [REDACTED]

[REDACTED] bezwaren zijn ingediend tegen het raadsbesluit van 8 juli 2021 tot het vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City;

dat de Algemene bezwaarschriftencommissie reclamanten in de gelegenheid heeft gesteld de bezwaren nader mondeling toe te lichten;

dat hij de overwegingen in het advies van de Algemene Bezwaarschriftencommissie tot de zijne maakt;

Besluit

1.

De bezwaren ongegrond te verklaren.

2.

Het bestreden besluit te handhaven.

3.

Het verzoek om vergoeding van de kosten gemaakt in verband met de behandeling van het bezwaar af te wijzen.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van (datum raadsvergadering).

de griffier,

de voorzitter,



A.B.2021.3.11288/EL

Advies op een bezwaarschrift inzake Voorkeursrecht.

Rotterdam, 24 november 2021

Aan de Gemeenteraad,

Voor het uitbrengen van advies hebben wij ons beraden over het bezwaarschrift van de heer mr. R.J.G. Bäcker, namens [REDACTED]  
[REDACTED], hierna ook te noemen: bezwaarden. Dit bezwaarschrift is gericht tegen het door u genomen besluit d.d. 8 juli 2021, gepubliceerd op 9 juli 2021, tot het vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City.

Voordat wij dit advies hebben uitgebracht hebben wij bezwaarden in de gelegenheid gesteld te worden gehoord in onze digitale hoorzitting (via MS-teams) van 24 november 2021.

Van deze hoorzitting is een verslag gemaakt.

Het volledige verslag ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

#### **Feiten en besluiten**

Bij besluit van 13 april 2021 heeft het college van Burgemeester en wethouders op grond van het bepaalde in artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) besloten gronden gelegen in het plan Feyenoord City, globaal begrensd door de Coen Moulijnweg, Colosseumweg, 2<sup>e</sup> Rosestraat, Persoonshaven, Nieuw Maas en het Cor Kieboomplein voorlopig aan te wijzen, waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn. Aangewezen zijn gronden die op dit moment worden gebruikt voor bedrijven, kantoren en detailhandel en waaraan een gemengde bestemming binnen het bestemmingsplan Feyenoord City is toegedacht (vestiging voorlopig voorkeursrecht Feyenoord City).

Dit besluit wordt op 15 april 2021 gepubliceerd in de Staatscourant (nr. 19331) en ter inzage gelegd. In de publicatie wordt ondermeer aangegeven dat de aanwijzing tot gevolg heeft dat na inwerking van het besluit de eigenaren en beperkt gerechtigden van de aangewezen gronden, wanneer zij die gronden respectievelijk de beperkte rechten daarop wensen te vervreemden, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Binnen drie maanden dient de gemeenteraad de voorlopige aanwijzing te bestendigen. De publicatie bevat informatie over de rechtsbeschermingsmogelijkheden voor belanghebbenden van het voorkeursrecht Feyenoord City.

Bij brief van 15 april 201 worden de eigenaren en rechthebbenden op de percelen/ perceelsgedeelten die begrepen zijn in dit besluit waaronder bezwaarden onder toezending van bijlagen (afzonderlijke) geïnformeerd over de hier bedoelde aanwijzing voorkeursrecht en rechtsbeschermingsmogelijkheden waaronder de zienswijzenprocedure.

Publicatie in de Havenloods vindt plaats op 21 april 2021.

### *Zienwijzenbrief*

Bezwaarden hebben de gelegenheid benut om zienswijzen naar voren te brengen over het conceptraadsvoorstel tot het definitief vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City.

Met het raadsvoorstel d.d. 15 juni 2021 vraag het college van Burgemeester en wethouders aan de raad om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

In dit raadsvoorstel wordt het volgende vermeld:

"(.....)

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 rond 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.

### *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 stelt 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 mobiliteitsmaatregelen genomen. Een bedrijf 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:

(....)

#### 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, 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 huidige 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  
(...)

### *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 verlopen. 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 vastgesteld 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 bestemmingsplan. 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 aeft de gemeenteraad de mogelijkheid tot vestiging nadat een bestemmingsplan is vastgesteld. Het bestemmingsplan hoeft nog niet in werking te zijn getreden.

(....)

*Kanttekeningen*

(....)

*Communicatie*

(....)

*Raadsbrief*

(....)

*Ter inzage legging concept raadvorstel- en besluit*

(....)

*Zienswijzen*

(....)

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*

(....)

---

*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.

(.....)

*Privacy gevoelige informatie:*

(....)"

### **Bestreden besluit**

#### **Feyenoord City / Aanwijzing-Vestiging gronden Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg)**

In uw openbare vergadering van 8 juli 2021 heeft u besloten het collegebesluit van 13 april 2021 tot vestiging van het voorlopig voorkeursrecht Feyenoord te bestendigen. U heeft op grond van artikel 2 en 3 van de Voorkeursrecht gemeenten besloten de gronden gelegen in het plan Feyenoord City, globaal begrensd door de Coen Moulijnweg, Colosseumweg, 2<sup>e</sup> Rosestraat, Persoonshaven, Nieuwe Maas en het Cor Kieboomplein aan te wijzen als gronden waarop de artikelen 10 t/m 15, 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn (Vestiging voorkeursrecht Feyenoord City).

De ingediende zienswijzen (waaronder de zienswijzen van bezwaarden) worden ongegrond verklaard.

In het besluit wordt het volgende overwogen"

*"gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders van 15 juni 2021*

*(raadsvoorstel nr. 21bb7302);*

*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 verblijfsbestemmingen) 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;"*

Dit besluit wordt op 9 juli 2021 gepubliceerd in het gemeentebblad. Publicatie in de Havenloods vindt plaats op 14 juli 2021.

### **Bezwaarschrift**

Met een bezwaarschrift d.d. 26 mei 2021, ontvangen op 27 mei 2021 heeft mr. R.J.G. Bäcker namens de [REDACTED]

[REDACTED] pro forma bezwaar gemaakt tegen het door het college van Burgemeester en wethouders genomen tot het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht Feyenoord City d.d. 13 april 2021, gepubliceerd op 15 april 2021. Met een schrijven van 5 juni 2021 zijn de gronden van bezwaar aangeleverd. Het bezwaar tegen het collegebesluit tot het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht Feyenoord City wordt geacht mede te zijn gericht tegen door u genomen besluit d.d. 8 juli 2021, gepubliceerd op 9 juli 2021, tot het (definitief) vestigen van het voorkeursrecht recht Feyenoord City.

Met afzonderlijke bezwaarschriften van 20 augustus 2021 en 10 september 2021 heeft de heer mr. R.J.G. Bäcker namens bezwaarden bezwaar gemaakt tegen uw besluit tot het (definitief) vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City. Met een brief van 12 november 2021 heeft mr. R.J.G. Bäcker aanvullende gronden van bezwaar tegen het door u gevestigde voorkeursrecht Feyenoord City aangeleverd.

De bezwaarschriften liggen vertrouwelijk voor u ter inzage.

De gronden van bezwaar worden in dit advies besproken.

### **Verweerschrift**

In het van uw zijde ingediende verweerschrift wordt ingegaan op de gronden van bezwaar. Het verweerschrift ligt vertrouwelijk voor u ter inzage.

Het van uw zijde ingediende verweer wordt in dit advies meegenomen.

### **Verslag hoorzitting**

Op 24 november 2021 vond er een (digitale) hoorzitting plaats, ten overstaan van de Algemene Bezwaarschriftencommissie, bestaande uit:

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| mevrouw mr. A.J.A. de Bie,     | voorzitter; |
| de heer mr. H.H. Luigies       | lid;        |
| de heer mr. drs. R. van Baaren | lid.        |

De commissie werd bijgestaan door mevrouw mr. E.B.M. Lansbergen- van Veen, plv. secretaris Algemene Bezwaarschriftencommissie.

Namens bezwaarden heeft de heer mr. R.J.G. Bäcker aan de hoorzitting deelgenomen. Voorts hebben deelgenomen aan de hoorzitting, [REDACTED]

Namens de gemeenteraad hebben deelgenomen aan de hoorzitting, mevrouw mr. ing. J. de Vries, extern adviseur van de gemeenteraad en de heer B. Lammerts van Bueren, Markt & Contractspecialist, Stadsontwikkeling, Gebiedsexploitatie.

## **Regelgeving**

Wet voorkeursrecht gemeenten.

### **Artikel 2**

De gemeenteraad kan gronden aanwijzen waarop de artikelen 10 tot en met 15, 24 en 26 van toepassing zijn.

### **Artikel 3**

1. Voor aanwijzing komen in aanmerking gronden waaraan bij het bestemmingsplan of inpassingsplan een niet-agrarische bestemming is toegekend en waarvan het gebruik afwijkt van dat plan.
2. Een besluit tot aanwijzing vermeldt ten aanzien van de onroerende zaken waarop het betrekking heeft:
  - a. de kadastrale aanduiding;
  - b. de grootte van elk van de desbetreffende percelen volgens de kadastrale registratie;
  - c. de grootte van een perceelsgedeelte, indien de aanwijzing betrekking heeft op een gedeelte van een onroerende zaak, en
  - d. de namen van de eigenaren van de desbetreffende onroerende zaken en van de rechthebbenden op de beperkte rechten waaraan die zaken zijn onderworpen.
3. Bij het besluit behoort een kadastraal overzicht waarop duidelijk zijn aangegeven de gronden waarop de aanwijzing betrekking heeft en de bijbehorende percelen of perceelsgedeelten.

### **Artikel 10**

1. Een vervreemder kan eerst tot vervreemding overgaan nadat de gemeente in de gelegenheid is gesteld het desbetreffende goed te verkrijgen.  
(....)

## **Ontvankelijkheid**

Bezwaarden zijn belanghebbenden bij het gevestigde voorkeursrecht Feyenoord City omdat zij eigenaren zijn van percelen waarop het voorkeursrecht krachtens de Wvg is gevestigd. Het op 27 mei 2021 ingediende pro-forma bezwaarschrift tegen het besluit van het college van Burgemeester en wethouders tot het vestigen van het voorlopig voorkeursrecht Feyenoord City is tijdig ingediend. De gronden van bezwaar zijn tijdig aangeleverd. Ingevolge artikel 6, derde lid, van de Wvg wordt het bezwaarschrift van bezwaarden tegen het besluit van het college van Burgemeester en wethouders geacht mede te zijn gericht tegen uw besluit tot het (definitief) vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City. Het bezwaar d.d. 20 augustus 2021 tegen het door uw raad genomen voorkeursrecht Feyenoord City is tijdig ingediend.

### **De overwegingen**

De commissie ziet zich voor de vraag geplaatst of u terecht en op juiste gronden het voorkeursrecht Feyenoord (hierna: Wvg) heeft gevestigd.

Op grond van het bezwaardossier overweegt de commissie het volgende.

Uit eerdere zaken over voorkeursrechten is de commissie bekend met de parlementaire geschiedenis van de Wvg en de jurisprudentie over dit onderwerp.

Het is in het algemeen belang dat een gemeente haar ruimtelijk beleid kan verwezenlijken.

Blijkens de wetsgeschiedenis is met de Wvg beoogd de positie van een gemeente ter verwezenlijking van haar ruimtelijk beleid te versterken door haar de mogelijkheid te bieden om een voorkeursrecht te vestigen op gronden. Zij beoogt de positie van gemeenten bij grondverwerving ten behoeve van de (tijdige) verwezenlijking van hun ruimtelijke beleid te versterken en te voorkomen dat het gemeentelijke beleid op dit terrein wordt doorkruist door aankopen door andere gegadigden. Daarnaast wordt beoogd prijsopdrijving tegen te gaan.

Deze mogelijkheid tot vestiging van een voorkeursrecht op een perceel is een onderdeel van het geheel aan gemeentelijk grondbeleid instrumentarium dat ten dienste staat aan de tijdige realisering van bestemmingen.

In het licht van de vele uitspraken die de bestuursrechter op het gebied van de Wvg-materie inmiddels heeft gedaan, is de commissie, gezien de stukken in het bezwaardossier en indachtig het verhandelde ter hoorzitting, tot de conclusie gekomen dat u het voorkeursrecht Feyenoord City terecht en op juiste gronden heeft gevestigd. De commissie overweegt daartoe het volgende.

Ter voorbereiding op uw besluit is een mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen tegen uw voorgenomen besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City. Bezwaarden hebben deze gelegenheid benut. In de reactienota op de zienswijzen wordt ingegaan op de door bezwaarde ingediende zienswijzen. De door bezwaarden ingebrachte zienswijzen zijn betrokken bij de besluitvorming. De door bezwaarden ingebrachte zienswijzen heeft u met uw besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht Feyenoord City ongegrond verklaard.

Vastgesteld wordt dat de gronden die bezwaarden in de bezwaarprocedure naar voren hebben gebracht voor het merendeel identiek zijn aan de naar voren gebrachte argumenten in de zienswijzenprocedure. Van uw zijde is een verweerschrift ingediend. In dit verweerschrift wordt gemotiveerd ingegaan op de gronden van bezwaar. Met een brief van 12 november 2021 hebben bezwaarden aanvullende gronden van bezwaar tegen het door u gevestigde voorkeursrecht Feyenoord City aangeleverd. In de van uw zijde ingediende pleitnota t.b.v. de hoorzitting d.d. 24 november 2021 is hierop ingegaan.

De commissie overweegt het volgende.

In het onderhavige geval heeft uw raad voor het vestigen van het voorkeursrecht toepassing gegeven aan artikel 3 van de Wvg. Artikel 3 geeft de gemeenteraad de bevoegdheid tot vestiging van een voorkeursrecht, indien de betrokken gronden zijn begrepen in een bestemmingsplan, de toegekende bestemming niet agrarisch is (hierna: eerste vestigingseis) en het bestaande gebruik van die gronden afwijkt van de daaraan toegekende/toegedachte (beoogde) bestemming (hierna: tweede vestigingseis).

Niet vereist is dat het bestemmingsplan is goedgekeurd en in werking is getreden. Voldoende is een door de raad vastgesteld bestemmingsplan.

Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij de parlementaire behandeling van de Wvg tot uitdrukking gebracht dat de voorkeursregeling niet zo beperkt hoeft te worden opgevat dat deze alleen zou kunnen worden toegepast wanneer sprake is van een bestemming voor wezenlijke andere gebruiksvormen. Ook wanneer de nieuwe bestemming voorziet in een vergelijkbaar, maar intensiever gebruik dan het bestaande, zal van een "afwijkend gebruik" kunnen worden gesproken. Uit de wetsgeschiedenis (Tweede Kamer, 1976-1977, 13713, nr. 9, p.6) volgt voorts dat ook bij een beter gebruik dan het bestaande gebruik van "afwijkend gebruik" zal kunnen worden gesproken.

Vastgesteld wordt dat de toegekende/toegedachte bestemming niet agrarisch is. Aan de eerste vestigingseis van artikel 3 Wvva wordt voldaan. Overigens is dit niet in aenschil.

Vastgesteld wordt dat met de ingediende bezwaarschriften door bezwaarden niet wordt betwist dat voldaan wordt aan de tweede vestigingseis van artikel 3 Wvg. Daarnaast gevraagd ter hoorzitting hebben bezwaarden zich op het standpunt gesteld dat geen sprake is van gewijzigd gebruik. In dit verband hebben bezwaarden gewezen op planregels van het bestemmingsplan Feyenoord City die bestaande functies in het gebied mogelijk maken.

De commissie overweegt het volgende.

De voorgestane realisering van het bestemmingsplan Feyenoord City is de achterliggende reden van de vestiging van het voorkeursrecht. De commissie wijst op de betekenis van het Masterplan Feyenoord City (hierna: Masterplan), door uw raad vastgesteld. d.d. 28 november 2019 en de koppeling van dit Masterplan aan het bestemmingsplan Feyenoord City. Het Masterplan beschrijft wat er binnen Feyenoord City (her)ontwikkeld en gerealiseerd kan worden en hoe dat gebeurt. Het bestemmingsplan Feyenoord City heeft als doel hieraan uitvoering te geven. Het Masterplan (samen met het MER en de in het kader daarvan uitgevoerde onderzoeken) is uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Met het bestemmingsplan (en bijbehorende besluiten) beoogt u de transformatie van het gebied Feyenoord City naar een uniek woongebied met natuur, sport, leisure en horeca en goed bereikbaar openbaar vervoer mogelijk te maken. Met de door u voorgestane ontwikkeling beoogt u tevens en belangrijke bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave van Rotterdam. Onderdeel van Feyenoord City zijn het nieuwe stadion en herontwikkeling van de Kuip.

Het bestemmingsplan Feyenoord City is globaal en toekomstgericht van aard. In dit verband verwijst de commissie tevens naar de toelichting van het bestemmingsplan.

De commissie stelt voorop dat de wet voorkeursrecht geen eisen stelt aan de inhoud van een bestemmingsplan. In de tekst van de Wvg zelf, noch in de totstandkomingsgeschiedenis daarvan, aanknopingspunten kunnen worden gevonden voor het oordeel dat de wet een gedetailleerde bestemming eist als grondslag voor de aanwijzing van gronden ingevolge die wet. Ook op basis van een globaal bestemmingsplan kan een voorkeursrecht worden gevestigd. Voor het vestigen van een voorkeursrecht is het niet vereist dat per perceel het specifieke eindbeeld in het bestemmingsplan is vastgelegd

Waar het omgaat is dat (voor zover hier relevant) uit het bestemmingsplan kan worden afgeleid dat het feitelijke gebruik van de gronden afwijkt van de met het vastgestelde bestemmingsplan toegekende en beoogde bestemming. Het afwijkend gebruik kan volgen zowel uit de planvoorschriften terzake van een bestemming als uit die bestemming zelf.

De commissie merkt op dat onder de Omgevingswet het omgevingsplan in de plaats komt van het bestemmingsplan als een van de grondslagen voor het vestigen van het voorkeursrecht. In het onderhavige geval gaat het om een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De commissie ziet het bestemmingsplan Feyenoord City als voorloper van een omgevingsplan. De commissie ziet geen aanleiding te oordelen dat de tot nu gewezen rechtspraak over het vestigen van een voorkeursrecht niet kan worden betrokken in de beoordeling van de vraag of u het voorkeursrecht terecht en op juiste gronden heeft kunnen vestigen op basis van artikel 3 Wvg.

---

Met u is de commissie van oordeel dat de door u beoogde en toegekende bestemmingen in het bestemmingsplan Feyenoord City voorzien in een beter en intensiever gebruik van de gronden in het gebied Feyenoord City. In haar oordeelsvorming heeft de commissie de planopzet van het bestemmingsplan Feyenoord City (Het Masterplan samen met het MER en de in het kader daarvan uitgevoerde onderzoeken is het uitgangspunt van het bestemmingsplan Feyenoord City) en de bijzondere status van dit bestemmingsplan (bestemmingsplan met verbrede reikwijdte) meegenomen. Naar het oordeel van de commissie kan aansluiting worden gevonden bij rechtspraak over het vestigen van een voorkeursrecht op basis van een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht; ondanks dat sprake is van een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht blijft het mogelijk een voorkeursrecht te vestigen met als grondslag artikel 3 van de Wvg.

Ter hoorzitting is van uw zijde aangegeven dat voor de percelen van bezwaarden het bestemmingsplan "Feyenoord-City de bestemming "Veranda" aangeeft. Binnen deze bestemming zijn bestaande functies mogelijk, maar ook een aantal nieuwe functies zijn toegevoegd. Niet alleen qua gebruiksmogelijkheden, maar ook qua bouwmogelijkheden biedt het bestemmingsplan meer mogelijkheden dan het huidige gebruik. Om uw standpunt dat sprake is van ander en gewijzigd gebruik kracht bij te zetten, is van uw zijde ter hoorzitting tevens gewezen op de toelichting bij het bestemmingsplan (paragraaf 3.3.9 van het bestemmingsplan) waarin een omschrijving is opgenomen over de nieuwe invulling van het gebied van de Veranda in relatie tot het project Feyenoord City.

Gelet op de voorgestane nieuwe invulling, gebruik en structuur van het gebied de Veranda zoals dit volgt uit het bestemmingsplan (meer in het bijzonder artikel 14 en de toelichting) schaaft de commissie zich achter uw standpunt dat sprake is van afwijkend gebruik. Daar waar bezwaarden tegendeel hebben willen bepleiten door te verwijzen naar artikel 34.1.7 van het bestemmingsplan Feyenoord City, leidt dit niet tot een ander oordeel. Reeds hierom niet nu de commissie met u van oordeel is dat de toegekende en beoogde bestemming (ook) voorziet in een verbeterd gebruik van de gronden in het gebied Feyenoord City.

---

De commissie overweegt verder het volgende.

Bij de vestiging van het voorkeursrecht gaat het om een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat, indien aan de wettelijke voorwaarden voor de toepassing daarvan is voldaan, u bij de toepassing van de bevoegdheid om het voorkeursrecht te vestigen beoordelingsruimte toekomt. Zoals de Afdeling in het verleden heeft overwogen, heeft de wetgever bij de totstandkoming van de Wvg het met het vestigen van een voorkeursrecht te dienen algemene

belang reeds afgewogen tegen het individuele financiële belang van de betrokken grondeigenaren, zodat het financiële belang niet meer afzonderlijk in de afweging behoeft te worden betrokken (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 10 maart 2004, zaaknr. 200305022/1 en uitspraak van de Afdeling d.d. 27 oktober 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO1862).

Verder maakt het vestigen van het voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht, waarbij niet kan worden gezegd dat in de Wvg niet een redelijk evenwicht is bereikt tussen het door de wet nagestreefde algemene belang en de rechten van de eigenaar. De vestiging van het voorkeursrecht heeft niet tot gevolg dat bezwaarden niet langer de hem/haar toekomstige eigendomsrechten niet zou kunnen uitoefenen, maar alleen dat hij/zij bij het overgaan tot vervreemding van zijn/haar eigendom eerst de gemeente in de gelegenheid moet stellen de gronden te kopen (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling d.d. 4 maart 2004, zaaknr. 200803878/1).

---

Met het van uw zijde ingediende verweerschrift bent u ingegaan op de door bezwaarden ingediende gronden van bezwaar. De commissie verenigt zich met de weerlegging van de gronden van bezwaar. Gewezen jurisprudentie biedt ons hiervoor voldoende houvast. Ook conformeert de commissie zich aan het gestelde in uw pleitnota. De inhoud van deze stukken dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd. De commissie overweegt verder nog het volgende.

De commissie overweegt dat het voorkeursrecht een passief verwervingsinstrument is en het uit te voeren verwervingsbeleid kan ondersteunen. Eén van de doelen van de Wvg is: het voorkomen dat de gronden bij derden in eigendom of in de beschikkingsmacht komen die de door de gemeente beoogde ontwikkeling belemmert. Van uw zijde is aangegeven dat het voorkeursrecht is gevestigd om de kans op de verwezenlijking van het ruimtelijke beleid te vergroten en de regie bij de verwezenlijking van de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied Feyenoord City kan worden behouden. De regiepositie van de gemeente is vooral van belang omdat de gemeente een kwalitatief hoogwaardige binnenstedelijk locatie met veel verschillende functies en een hoogwaardige openbare ruimte wil ontwikkelen. De commissie verenigt zich met het door u ingenomen standpunt dat het hebben van regie niet direct inhoudt dat er ook daadwerkelijk een actieve verwervingsstrategie voor het plangebied geldt. De commissie merkt op dat het verwerven van de eigendom van de gronden geen doel op zich van het voorkeursrecht hoeft te zijn. Noch de tekst van de Wvg, noch de totstandkomingsgeschiedenis van de Wvg vereist dit.

Daar waar bezwaarden hebben willen betogen dat uw raad het voorkeursrecht niet had mogen vestigen omdat als gevolg daarvan de economische bruikbaarheid van de onroerende zaken afneemt en in dit verband de verhuurbaarheid van de onroerende zaken hebben aangekaart, overweegt de commissie dat voor zover dit betoog is terug te voeren op het financiële belang van bezwaarden, dit betoog bezwaarde reeds hierom niet kan baten. Het financiële belang heeft de wetgever reeds betrokken en gewogen bij de tot standkoming van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Gezien het verhandelde ter hoorzitting, lijken bezwaarden er overigens zelf vanuit te gaan dat de verhuursituatie van het onroerend goed niet zo zeer het gevolg is van het gevestigde voorkeursrecht als wel van de voorgestane ontwikkeling van het bestemmingsplan.

Bezwaarden hebben gesteld dat het voorkeursrecht het verkrijgen van een hypotheek belemmert. Dit terwijl het aantrekken van externe financiering wel noodzakelijk is bij de

ontwikkeling van de percelen van bezwaarden omdat anders niet kan worden gekomen tot een hoogwaardige gebiedsontwikkeling zoals door de gemeente beoogd. Bezwaarden stellen dat het voorkeursrecht daarmee de zelfrealisatie door bezwaarden ter plaatse van de percelen van bezwaarden belemmeren. De commissie neemt de stellingen van bezwaarden niet over.

De commissie overweegt daartoe dat een verstrekking van een hypotheek of een aandelentransactie die met het oog op een vervreemding of een beperking van de regiefunctie van de gemeente wordt afgesloten door de gemeente kan worden tegengegaan met een beroep op artikel 26 Wvg. Daardoor wordt de nietigheid ingeroepen van een dergelijke hypotheekverstrekking of aandelentransactie. De commissie is uit eerdere bezwaarzaken bekend met uw standpunt dat dit in lijn is met één van de doelen van de Wvg: het voorkomen dat de gronden bij derden in eigendom of in de beschikkingsmacht komen die de beoogde ontwikkeling door de gemeente belemmeren. De commissie heeft zich eerder aan dit standpunt geconformeerd en ziet geen aanleiding hiervan terug te komen.

Van uw zijde is overigens aangegeven dat als hypotheekverstrekking of aandelentransactie in het belang is van de ontwikkeling, zoals de gemeente die voor zich ziet, geen belemmeringen worden gezien. In deze zienswijzenprocedure is op dit punt reeds aangegeven dat het logisch is dat, als bezwaarden plannen hebben voor financiering dan wel een aandelentransactie, zij vooraf contact opnemen met de gemeente, zodat kan worden beoordeeld of sprake is van ongeoorloofde vervreemding en de gemeente hierover graag in overleg treedt met partijen.

De commissie overweegt verder dat van uw zijde het standpunt is ingenomen dat het geen absoluut gegeven is dat financiers per definitie geen hypotheek willen vestigen. Uit het verhandelde ter hoorzitting heeft de commissie opgemaakt dat de mogelijkheid om met de gemeente in gesprek te gaan over de wijze waarop eigenaren tot zelfrealisatie willen overgaan, steeds aanwezig is. Zo dat leidt tot een samenwerkingsovereenkomst, waarin de uitgangspunten van de zelfrealisatie zijn opgenomen, kan een eigenaar met de hypotheekverstrekker overleggen over de financiering. Ook heeft u gewezen op de mogelijkheid om op grond van de Wvg vrijstelling aan te vragen op de aanbiedingsplicht voor de aanpassing van de bedrijfsstructuur.

De commissie overweegt dat er geen grond is om te oordelen dat u niet van partijen kan en mag verwachten dat deze zelfstandig op basis van het bestemmingsplan Feyenoord City concrete voorstellen/plannen bij de gemeente indienen. Uw standpunt dat daartoe het initiatief ligt bij partijen en het alleen aangeven door partijen dat zij willen ontwikkelen onvoldoende is om de daadwerkelijke haalbaarheid, passendheid en financiële mogelijkheid te beoordelen, vindt de commissie even logisch als redelijk. Uit het verhandelde ter hoorzitting heeft de commissie opgemaakt dat de gemeente openstaat voor het met bezwaarden van gedachten wisselen over een door hem/haar ingediend concreet plan. Niet gebleken is dat bezwaarden concrete plannen aangaande zelfrealisatie bij de gemeente hebben ingediend. De omstandigheid dat uit het verhandelde ter hoorzitting ook kan worden afgeleid dat door de grondposities die bezwaarden innemen zelfrealisatie door bezwaarden moeilijk zal zijn en dit de onderhandelingsruimte kan/zal beïnvloeden, betekent niet dat u het voorkeursrecht niet heeft mogen vestigen. Dit aspect ziet op de uitvoering van het bestemmingsplan Feyenoord City waarin het ruimtelijk beleid van de gemeente is neergelegd. De grondposities van bezwaarden en de mogelijke "hinderpalen" daarvan voor zelfrealisatie behoeven daarmee geen bespreking.

Bezwaarden hebben gesteld dat u door het vestigen van het voorkeursrecht handelt in strijd met het verbod van détournement de pouvoir. U zou het voorkeursrecht hebben ingezet voor een oneigenlijk doel. In dit verband hebben bezwaarden aangevoerd dat u geen actieve rol speelt bij het aankopen van het onroerend goed, maar dat dit de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (hierna: de Stichting) is. Daartoe hebben bezwaarden gesteld dat de grondexploitatie bij de Stichting is ondergebracht, de gebiedsontwikkeling via de Stichting loopt, het instrument voorkeursrecht door u is ingezet om de positie van de Stichting verder te versterken bij onderhandelingen met grondeigenaren, waaronder bezwaarden en ook zelfrealisatie door bezwaarden daarom niet mogelijk is.

De commissie overweegt dat u het voorkeursrecht heeft gevestigd vanwege het belang van het (kunnen) behouden en versterken van de regierol van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied Feyenoord City. Uw standpunt is dat de met de Stichting gesloten raamovereenkomst past binnen deze regiefunctie. In dit verband is aangegeven dat om tot een optimale uitvoering van de ontwikkeling te komen de gemeente een samenwerking is aangegaan met een marktpartij. Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van werkzaamheden en risico's. Met deze samenwerking acht de gemeente haar regiepositie optimaal te hebben vastgelegd. Ondanks dat sprake is van een samenwerking met een marktpartij, wordt het voorkeursrecht niet gevestigd om de regiepositie van die marktpartij te versterken. Het gaat juist om de positie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gehele gebied. Een samenwerking met een marktpartij staat het al dan niet vestigen van een voorkeursrecht niet in de weg.

De commissie ziet, gelet op de overgelegde stukken en het verhandelde ter hoorzitting, geen grond om te oordelen dat de regiefunctie niet het eigenlijke doel is van het door u gevestigde voorkeursrecht. De commissie ziet geen aanleiding te oordelen dat u het voorkeursrecht niet heeft kunnen vestigen omdat met de Stichting een raamovereenkomst is gesloten over de ontwikkeling van Feyenoord City, de Stichting een rol is toebedeeld bij het verwerven van de gronden en de Stichting op basis van deze overeenkomst de grondexploitatie van het gebied zou uitvoeren.

De commissie stelt voorop dat het niet ongevoel is dat een gemeente in het kader van de ontwikkeling van een gebied een samenwerking aangaat met een of meerdere partijen. Dat in het voorliggende geval de Stichting in het kader van de gebiedsontwikkeling (aankoop)gesprekken voert, betekent niet dat u het voorkeursrecht niet heeft kunnen vestigen. Gezegd kan worden dat het vestigen van het voorkeursrecht een aanvullende mogelijkheid biedt om gronden te verwerven met het oog op de realisering van een ruimtelijk plan dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Feyenoord City. Het voorkeursrecht kan en mag ook een rol vervullen bij faciliterend grondbeleid. In hetgeen bezwaarden hebben aangevoerd ziet de commissie geen grond om te oordelen dat u naast het bestaan van een overeenkomst met de Stichting het vestigen van het voorkeursrecht niet nodig heeft kunnen en mogen vinden om de ontwikkeling van het gebied Feyenoord City mogelijk te maken. De omstandigheid dat in het kader van het onderhandelingstraject gesprekken worden gevoerd met de Stichting, neemt de wettelijke mogelijkheid van de Wvg om de gronden aan te bieden aan de gemeente ook niet weg. Als de eigenaar van een onroerende zaak of rechthebbende op een beperkt recht de weg van artikel 11 Wvg bewandelt, dan is het aan de gemeente aan zet en is het de gemeente die een besluit zal moeten nemen over de aankoop van de gronden. Gewezen wordt in dit verband op het bepaalde in artikel 12 van de Wvg. Het gestelde door bezwaarden ter hoorzitting dat zij niet ervaren hebben dat eigenaren hun gronden kunnen aanbieden aan de gemeente, treft daarmee geen doel. Het initiatief ligt bij bezwaarden. Dat

in voorkomend geval van het aankopen van de gronden, de gemeente de gronden in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling kan doorverkopen aan een derde partij, betekent evenmin dat u het voorkeursrecht niet heeft kunnen vestigen.

Het gestelde door bezwaarden over een niet succesvolle samenwerking met de Stichting over de verkoop van de gronden, maakt het bovenstaande niet anders.

Overigens, zo overweegt de commissie, daar waar bezwaarden kritische noten hebben gekraakt over de manier waarop zij door de gemeente en de stichting worden behandeld en onder meer gesteld hebben dat met de Stichting geen constructieve gesprekken valt te voeren en bezwaarden zich niet serieus behandeld voelen, kan dit niet in verband kan worden gebracht met het door u gevestigde voorkeursrecht. Het gaat hier om klachten die de feitelijke uitvoering van de plannen voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City betreffen.

In deze bezwaarzaak ligt niet het door uw raad voorgestane ruimtelijk beleid en de uitvoering daarvan voor, maar alleen het door u gevestigde voorkeursrecht.

De grieven van bezwaarden die zien op de wijze van bejegening door de gemeente en de Stichting vallen buiten het beoordelingskader van het bezwaar en kunnen reeds hierom niet leiden tot gegrondverklaring van het bezwaar.

Voor zover bezwaarden hebben willen betogen dat het voorkeursrecht in strijd is met de regels van staatssteun treft naar het oordeel van de commissie geen doel. Bij het vestigen van het voorkeursrecht gaat het immers louter om het verkrijgen van een verwervingsvoorrang voor de gemeente ingeval de eigenaar wenst over te gaan tot vervreemding van zijn onroerend goed. Met het vestigen van het voorkeursrecht komt geen transactie tot stand.

Naar het oordeel van de commissie staat het gestelde over staatssteun in een te verwijderd verband van het wettelijk kader van de Wvg. In hetgeen bezwaarden hebben aangevoerd, ziet de commissie geen aanleiding hier anders over te oordelen.

Van uw zijde heeft u het standpunt kunnen innemen dat ondanks dat er sprake is van een samenwerking met een marktpartij, het voorkeursrecht kan worden gevestigd. Het voorkeursrecht wordt niet gevestigd om de regiepositie van de Stichting te versterken, maar het gaat juist gaat om de positie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gehele gebied. Objectieve aanwijzingen dat dit anders ligt heeft de commissie niet. U heeft het instrument van het voorkeursrecht kunnen inzetten om de realisering van het ruimtelijk plan dat is vastgelegd in het bestemmingsplan Feyenoord City (mede) te kunnen waarborgen.

Daar waar bezwaarde de vraag heeft gesteld of het besluit tot het vestigen van het voorkeursrecht in het licht van de recente ontwikkelingen rondom Feyenoord City en de discussies over de financiering van het Stadion Feyenoord nog noodzakelijk en evenredig is, overweegt de commissie het volgende.

De omstandigheid dat er op dit moment nog geen financieel dekkend plan is voor het nieuwe stadion Feyenoord vormt geen belemmering voor het vestigen van het voorkeursrecht. Alleen wanneer op voorhand evident is dat het plan financieel niet uitvoerbaar is en/of het evident is dat de plannen voor Feyenoord City anderszins geen doorgang zullen vinden, zou dit aanleiding kunnen zijn hier anders over te oordelen. Hiervan is de commissie niet gebleken.

Naar van uw zijde ter hoorzitting is toegelicht kan die conclusie ook geenszins worden getrokken. Kortgezegd is van uw zijde aangegeven dat uw raad door wil gaan met de plannen voor het gebied. De commissie verenigt zich met uw standpunt dat de onzekerheid in het bestemmingsplan Feyenoord City niet zodanig is dat u het voorkeursrecht niet heeft mogen vestigen.

De commissie ziet geen aanleiding te oordelen dat de belangenafweging die ten grondslag ligt aan dit voorkeursrecht niet redelijk is. U heeft het voorkeursrecht gevestigd primair vanwege het belang van het behouden en versterken van de regio van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied Feyenoord City. U heeft dit belang kunnen laten prevaleren boven de belangen van bezwaarde.

Het gevestigde voorkeursrecht Feyenoord City is, in heroverweging, in stand te laten met inachtneming van hetgeen hierboven is weergegeven. Hetgeen bezwaarde heeft aangevoerd en ingebracht, is betrokken in de overwegingen van de commissie maar leidt niet tot een ander oordeel.

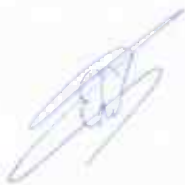
### **Conclusie**

Op grond van het voorgaande adviseren wij u dan ook:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit te handhaven.

De Algemene Bezwaarschriftencommissie,

De secretaris,



mevrouw mr. E.B.M. Lansbergen, plv.

De voorzitter,



mevrouw mr. A.J.A. de Bie