



**Gemeente
Rotterdam**

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40

3011 AD Rotterdam

Postadres: Postbus 70012

3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl

E-mail: bbo@rotterdam.nl

Inlichtingen: W.verhagen@rotterdam.nl

Telefoon:

Aan de Gemeenteraad

Portefeuillehouder: wethouder Zeegers

Cluster: Stadsontwikkeling

Ons kenmerk: M2303-309; D2303-242442 - 23bo3980

Betreft: Wvg-vestiging Feyenoord City 2.0

Datum: B&W 28 maart 2023

Onderwerp:

Vestiging Wet voorkeursrecht gemeenten Feyenoord City 2.0

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Uw raad heeft op 8 juli 2021 raad een voorkeursrecht gevestigd op het plangebied Feyenoord City 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. Wij hebben uw raad eerder bericht dat daarom nieuwe kaders worden opgesteld voor de gebiedsontwikkeling. Deze kaders zien op de herontwikkeling van het gebied naar een nieuw centrumgebied inclusief toevoeging van woningen en handhaving van De Kuip als stadion. Deze ontwikkeling noemen we voorlopig Feyenoord City 2.0. Daar wordt ook een derde oeververbinding in de vorm van een brug bij betrokken en het nieuwe treinstation Station Stadionpark met bijbehorende voorzieningen. Om als gemeente invulling te kunnen geven aan de regierol bij de hernieuwde herontwikkeling wordt uw raad binnenkort een nieuw voorkeursrecht op grond van artikel 5 Wvg voorgelegd.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/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

Feyenoord City 2.0 voorziet in de 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. Tijdens het BO MIRT op 10 november 2022 hebben rijk en regio de volgende afspraken gemaakt 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 zal een geactualiseerde Gebiedsvisie Stadionpark en een nieuw Masterplan Feyenoord City 2.0 worden opgesteld, waarin ook de stadsbrug, het station Stadionpark en FeijenoordXL worden opgenomen. In het masterplan zal de voorgenomen ontwikkeling van de volgende gebieden worden opgenomen:

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



Wet voorkeursrecht gemeenten

Omdat er sprake is van een ambitieuze gebiedsontwikkeling waarin veel gemeentelijke doelstellingen 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). De aanwijzing versterkt de uitgangspositie van de gemeente op de vastgoedmarkt. 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.

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. Daarom kan tot een nieuw voorkeursrechtbesluit worden besloten.

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

Financiële en juridische consequenties/aspecten

Juridische consequenties

De Wet voorkeursrecht gemeenten schrijft voor dat het raadsvoorstel tot vestingen van het voorkeursrecht gedurende 4 weken ter visie wordt gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden hun zienswijze hierover bij het college indienen. Na de ter visie legging stelt het college een zienswijzenota op die onderdeel vormt van de stukken die uw raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Financiële consequenties

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

Op 3 februari 2022 heeft uw raad de grondexploitatie Feyenoord City vastgesteld. Deze zal, na actualisering van de Gebiedsvisie Stadionpark en het Masterplan Feyenoord City 2.0, worden geactualiseerd. In de tussentijd kunnen eventuele aanbiedingen komen. Deze kunnen worden gedekt uit de huidige grondexploitatie omdat daarin rekening is gehouden met de noodzakelijke aankopen voor de gronden gelegen in het plangebied.

Communicatie

Tegelijk met het verzenden van de onderhavige raadsbrief worden de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden geïnformeerd via een aangetekende brief, waarin de verdere procedure en inspraakmogelijkheden worden toegelicht.

Verdere procedure

Het voorstel tot vestiging van het voorkeursrecht op gronden binnen het plangebied van Feyenoord City 2.0 wordt, na de periode van het indienen van de zienswijzen, aan uw raad voorgelegd.

Blad: 4/4
Datum: 28 maart 2023
Kenmerk: M2303-309; D2303-242442

Om een voortvarende aanpak te verzekeren, verzoeken wij uw raad om alvast ruimte op uw vergadering van 1 juni a.s. te reserveren om te besluiten over ons voorstel.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb