

Bijlage bij raadsvoorstel d.d. 1 juni 2023 Reactie op ingediende zienswijze Wvg Feyenoord City 2.0

Algemeen

Ontwerp raadsvoorstel

Met ingang van 31 maart tot en met 27 april 2023 heeft het ontwerpraadsvoorstel voor de vestiging van een nieuw voorkeursrecht voor het gebied Feyenoord City 2.0 voor een ieder ter inzage gelegen. Eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden zijn hierover bij aangetekende brief geïnformeerd.

Het gaat hierbij om een voorstel tot vestigen van een nieuw voorkeursrecht met een andere grondslag dan het eerder reeds gevestigde voorkeursrecht. Aanleiding voor een herijking van de ontwikkeling van het gebied is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarbij zij het bestemmingsplan Feyenoord City vernietigde. De gebiedsontwikkeling bestaat echter uit meer dan alleen de verplaatsing van de Kuip. Er moet een nieuw centrumgebied komen met toevoeging van een fors aantal woningen. Daarom zijn nieuwe kaders opgesteld voor een gebiedsontwikkeling zonder verplaatsing van stadion De Kuip. Dit plan noemen we Feyenoord City 2.0. Om dit plan te kunnen realiseren achten wij het nodig om de regie in handen te houden en een nieuw voorkeursrecht te vestigen.

Het besluit tot vestiging van het voorkeursrecht door uw raad is een beschikking zoals vastgelegd in de artikelen 4:1 tot en met 4:12 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarom hebben wij de belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun zienswijze naar voren te brengen.

Het voorgestelde besluit tot vestiging/bestendiging is een beschikking. Niet iedereen kan zienswijzen indienen. Ingevolge artikel 4:8 Awb kan een bestuursorgaan een belanghebbende in de gelegenheid stellen zijn zienswijze naar voren te brengen. Met belanghebbende wordt het begrip uit artikel 1:2 Awb bedoeld: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is.

Uit de jurisprudentie over de Wvg blijkt dat de eigenaar en de beperkt gerechtigde als belanghebbenden worden aangemerkt. Dit betekent dat gebruikers, huurders en derden-geïnteresseerden niet als belanghebbenden worden aangemerkt. Zienswijzen van deze partijen zijn niet-ontvankelijk.

Ontvankelijkheid

De ontvankelijkheid bestaat uit twee componenten: zijn de zienswijzen op tijd door de gemeente ontvangen en moet degene die een zienswijze heeft ingediend worden gezien als een belanghebbende.

De termijn voor het indienen van zienswijzen eindigde op 27 april 2023. In verband met Koningsdag konden zienswijzen worden ingediend tot en met 28 april 2023. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend.

In deze bijlage bij het raadsvoorstel met nummer 23@ gaan wij in op deze zienswijze. Daarbij besteden wij aandacht aan:

- De ontvankelijkheid
- De inhoud van de zienswijze
- De reactie op de zienswijze
- Ons advies.

Privacy

In de zienswijze worden persoonsgegevens, zoals naam, adres, woonplaats en kadastrale gegevens genoemd. In verband met de privacy hebben wij de reactienota zienswijzen geanonimiseerd. Op de griffie ligt de niet-geanonimiseerde versie vertrouwelijk ter inzage. Tevens liggen daar voor de raadsleden de zienswijzen vertrouwelijk ter inzage.

1. Zienswijze namens Pathé Theatres B.V.

De ontvankelijkheid

Pathé Theatres B.V. (hierna Pathé) is erfpachter van het perceel aan het Cor Kieboomplein 501 in Rotterdam, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie V, nummer 4764. Dit perceel is opgenomen op de lijst met eigenaren en beperkt gerechtigden behorende bij het raadsvoorstel tot vestiging van het voorkeursrecht. Pathé is als erfpachter een beperkt zakelijk gerechtigde en daarom belanghebbende in het kader van dit voorgenomen besluit.

De zienswijze is door de gemeente ontvangen op 26 april 2023. De termijn voor het indienen van zienswijzen sloot op 28 april 2023. De zienswijze is daarom tijdig ingediend.

De inhoud van de zienswijze en de reactie daarop

Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de zienswijze. Per punt wordt in cursief de reactie namens het college gegeven.

1. Pathé verwijst naar het eerdere voorkeursrecht op grond van het toen geldende bestemmingsplan Feyenoord City. Zij stelt dat dit voorkeursrecht nog niet is ingetrokken, terwijl dat wel op de weg van het college had gelegen. Nu het in 2021 gevestigde voorkeursrecht nog geldig is, is het Pathé onduidelijk waarom er een nieuw voorkeursrecht wordt gevestigd.

Het voorkeursrecht uit 2021 werd gevestigd op grond van artikel 3 Wvg. Dat betekent dat het bestemmingsplan Feyenoord City als grondslag diende. Dit bestemmingsplan voorzag ook in de onderbouwing van het afwijkende gebruik wat nodig is voor het kunnen vestigen van een voorkeursrecht. Artikel 8 lid 3 Wvg bepaalt dat de gemeente na het onherroepelijk vernietigen van een bestemmingsplan de oorspronkelijke aanwijzing op grond van de Wvg voor 1 jaar in stand kan houden. Binnen deze periode is het mogelijk om een herzien bestemmingsplan vast te stellen. Gebeurt dit binnen het jaar, dan blijft het voorkeursrecht geldig.

De gebiedsontwikkeling Feyenoord City 2.0 is fors, ook nu verder wordt afgezien van de bouw van een nieuw stadion ter vervanging van het bestaande stadion De Kuip.

Het plan Feyenoord City 2.0 voorziet in een herontwikkeling van een gebied met overwegend bedrijvigheid naar een nieuw centrumgebied aan de zuidoever van de Maas. In dit gebied is een fors deel van de Rotterdamse woningbouwopgave voorzien. Feyenoord City is onderdeel van het grotere gebied (van Alexander tot Zuidplein), dat in de Nationale Omgevingsvisie Novi onder de noemer Oostflank Rotterdam aangewezen is als een van de grootschalige woningbouwlocaties. Daarnaast wordt een impuls gegeven aan de bereikbaarheid van Rotterdam met een nieuwe stadsbrug en hoogwaardig openbaar vervoer. 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.

De nieuwe of gewijzigde plannen zijn nog vol in ontwikkeling. De afspraken uit het BO-MIRT zullen binnenkort in een samenwerkingsovereenkomst worden opgenomen. Als deze afspraken definitief zijn gemaakt, verwachten we voor het gebied verschillende deelbestemmingsplannen te gaan maken.. Dan is het ook definitief dat er niet wordt gekozen voor een vaststelling van een nieuw bestemmingsplan ter vervanging van het bestemmingsplan Feyenoord City, dat op 26 oktober 2022 door de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is vernietigd.

Hieruit volgt ook de agendering van dit voorstel tot het vestigen van een nieuw voorkeursrecht. Dat betekent meteen ook dat het oude voorkeursrecht zal worden ingetrokken. De intrekking is een bevoegdheid van het college.

2. Pathé meent dat aan de voorwaarde dat het feitelijk gebruik moet afwijken van de beoogde bestemming, en daarmee de voorwaarden voor het aanwijzen van de gronden op basis van artikel 5 Wvg, in casu niet is voldaan. Pathé overweegt daarbij dat een bioscoop van het kaliber Pathé bij uitstek past in een herontwikkeling van een gebied met overwegend bedrijvigheid naar een nieuw centrumgebied.

Het huidige gebied betreft een gebied met bedrijfsactiviteiten. De Oostflank van Rotterdam wordt in de Novi aangegeven als grootschalige woningbouwlocatie. Daarnaast wordt een impuls gegeven aan de bereikbaarheid van Rotterdam met een nieuwe stadsbrug en hoogwaardig openbaar vervoer. In de MIRT-afspraken wordt gesproken over 19.000 woningen tot 2030 en 16.000 woningen na 2030 in de gehele Oostflank. Daarvan zal een fors gedeelte worden gerealiseerd in het plan Feyenoord City 2.0. Dat betekent dat het een overwegend woongebied gaat worden, waarbij nog niet duidelijk is of een bedrijf als Pathé een plek kan krijgen, laat staan of duidelijk is dat de huidige locatie kan worden ingepast.

3. Pathé is erfpachter van gronden, waarvan de gemeente eigenaar is. Op basis van de erfpacht voorwaarden is het niet toegestaan om zonder schriftelijke toestemming van het college de erfpacht te vervreemden dan wel te verhuren of te verpachten. Gelet op de bevoegdheden uit de erfpacht overeenkomst beschikt de gemeente reeds over voldoende en adequate (privaatrechtelijke) bevoegdheden om de regiefunctie te kunnen uitoefenen.

Pathé geeft aan dat de gemeente al voldoende regie heeft op basis van de erfpacht akte. In de akte wordt bepaald dat de gemeente moet instemmen bij vervreemding. Hieronder is een uitsnede van de betreffende akte opgenomen:

**TOESTEMMING BIJ SPLITSING, BEZWARING,
VERVREEMDING, VERHURING EN VERPACHTING VAN DE
ERFPACHT.**

13.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is de Erfpachter niet bevoegd de Erfpacht of een gedeelte daarvan casu quo de Onroerende Zaak of een gedeelte daarvan:

1. te splitsen in appartementsrechten;
2. met beperkte rechten, anders dan hypotheek, te bezwaren;
3. te vervreemden, indien de Onroerende Zaak een andere bestemming heeft dan wonen; of
4. te verhuren of te verpachten, dan wel overeenkomsten aan te gaan die kunnen leiden tot het verrichten van de hiervoor vermelde rechtshandelingen. (...)

13.4 Indien de Erfpacht in appartementsrechten is gesplitst, is het in dit artikel bepaalde voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

Het voorkeursrecht heeft niet alleen het gevolg dat het eigendom, of in dit geval het erfpachtrecht, niet aan derden kan worden verkocht, maar dat er bij een vervreemdingsvoornemen ook een plicht bestaat om het eigendom of erfpachtrecht aan de gemeente aan te bieden. Ook al geeft het erfpachtrecht dus enige zekerheid van vervreemding aan derden, het recht geeft niet de mogelijkheid om de gronden aan te kopen.

De tekst van de Wet voorkeursrecht gemeenten sluit ook niet uit dat een voorkeursrecht wordt gevestigd op gronden waar een zakelijk recht op is gevestigd en waarbij in het speciale geval van belanghebbende toestemming moet zijn van de gemeente om het recht van erfpacht over te dragen. De erfpachtovereenkomst sluit de inzet van publiekrechtelijke rechtsmiddelen op het perceel ook niet uit.

Naar aanleiding van het eerdere voorkeursrecht heeft Pathé bezwaar gemaakt, waarin ditzelfde punt naar voren is gebracht. Op basis van het advies van de bezwarencommissie heeft uw raad besloten om deze bezwaargrond ongegrond te verklaren. Het erfpachtrecht en de voorwaarden in de akte hebben een ander doel dan het voorkeursrecht met aparte toetsingskaders en rechtsbeschermingsprocedures. Het gaat daarbij volgens de commissie niet om gelijkwaardige wegen.

4. Pathé acht het niet aannemelijk dat de raad binnen 3 jaar een structuurvisie of een bestemmingsplan ter inzage zal leggen. Het had op de weg van het college gelegen

om Pathé te informeren over de vervolgstappen. Op grond van artikel 5 eerste lid dient in het besluit aangegeven te worden of nadien nog zal worden overgegaan tot het vaststellen van een structuurvisie. Het ontwerpvoorstel biedt op dit punt echter geen, althans in de ogen van Pathé onvoldoende informatie.

In het ontwerpraadsvoorstel is de volgende tekst opgenomen:

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

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

In het ontwerpraadsbesluit is het volgende opgenomen:

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

Uit deze teksten blijkt dat de gemeente voornemens is om eerst een herziening van de Omgevingsvisie vast te stellen, waarna één of meerdere bestemmingsplannen zullen worden opgesteld. De verwachting is dat er in de zomer van 2023 een start wordt gemaakt met de herziening van de Omgevingsvisie. Daarmee is inzicht gegeven in het vervolgproces. Wij verwijzen hierbij ook naar de "procesplaat Feyenoord City 2.0" (bijlage 2 bij deze nota), waarin een eerste indicatie is gegeven van het vervolgproces.

Wat ons betreft is daarmee voldoende aangegeven welke vervolgstappen er zullen worden genomen en wordt ook voldaan aan het gestelde in artikel 5 lid 1 Wvg. Door deze planning aan te houden kunnen wij ook de verwachting uitgespreken dat we binnen de termijnen zoals genoemd in de Wvg de benodigde ruimtelijke plannen kunnen vaststellen.

5. Er is nog veel onduidelijkheid over de bestaande locatie, maar ook over de nieuwe locatie voor Pathé. Die onduidelijkheid wordt niet weggelaten door het voorgenomen besluit. Deze onzekerheid voor Pathé brengt verschillende nadelige gevolgen met zich mee, waaronder dat zij haar bioscoop zal moeten onderhouden en daarvoor (financiële) investeringen moet doen. Gelet hierop is en blijft het van belang dat Pathé als volwaardig gesprekspartner wordt betrokken bij de gesprekken en de planvorming van Feyenoord City 2.0.

Het is goed om te horen dat Pathé open staat voor overleg met de gemeente. De gemeente probeert samen met haar samenwerkingspartners in overleg te blijven met alle belanghebbenden binnen het gebiedsontwikkeling.

Ons advies

De argumenten in de zienswijze zijn voor ons geen aanleiding tot aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad.