

Stadsontwikkeling
PMB Noord, KraCr en Buitengebieden

Bezoekadres: De Rotterdam
Wilhelminakade 179, Rotterdam
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam
Internet: www.rotterdam.nl

Van: A. Stoffers
Telefoon: 14 010

Ons kenmerk: 22/9022157

Onderwerp: Reactie voornemen overeenkomst
Fort 1881

Datum: 1 november 2022

Retouradres: Postbus 70012, 3000 KP Rotterdam

Per email verzonden

Geachte heer en mevrouw

Het voornemen tot aangaan van een erfpachtovereenkomst met de heer voor het Fort/Marechaussee-terrein is overeenkomstig de uitspraak van Hoge Raad in het Didam arrest in het gemeenteblad op 12 september 2022 gepubliceerd. Naar aanleiding hiervan heeft u een zienswijze namens Fas2 BV ingediend bij gemeente gericht tegen dit voornemen.

- **Inleiding**

In reactie op uw brief van 29 september 2022 bericht ik u als volgt.

Volgens FAS2 BV handelt de gemeente in strijd met het Didam-arrest (HR 16 november 2021, ECLI:NL:HR:2021:1778) en de algemene beginselen van bestuur bij de voorgenomen verkoop en uitgifte in erfpacht het Marechaussee-terrein in het Project Fort/Marechaussee-terrein. FAS2 BV geeft aan interesse te hebben in de aangeboden gronden en aan de selectiecriteria te voldoen. De gemeente zou volgens u mededingingsruimte moeten bieden om in aanmerking te komen voor verwerving van het project Fort/Marechaussee-terrein.

De gemeente heeft de reactie van FAS2 BV bestudeerd en beoordeeld of zij – op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria – eveneens kan worden aangemerkt als 'serieuze gegadigde' voor het Project Fort/Marechaussee-terrein. De gemeente concludeert dat dat niet het geval is. Onderstaand vindt u een toelichting op die beoordeling.

- **Beoordeling**

Algemeen toetsingskader: objectieve, toetsbare en redelijke criteria

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest bepaald dat er geen mededingingsruimte hoeft te worden geboden indien bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde



in aanmerking komt. Het vereiste van objectiviteit houdt in dat de criteria ondubbelzinnig en zo duidelijk mogelijk moeten worden geformuleerd zodat een onpartijdige behandeling kan worden verzekerd en willekeur wordt voorkomen. Het vereiste van toetsbaarheid betekent dat de criteria controleerbaar moeten zijn. Daarnaast moeten de criteria redelijk zijn. De gemeente komt een ruime mate van beleidsvrijheid toe bij het opstellen van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria. De gemeente heeft onder andere de volgende beleidsdoelen gesteld voor de ontwikkeling van het Fort/Marechaussee terrein:

Beleidsdoel TROP

Als beleidsdoel is het TROP het volgende opgenomen omtrent de exploitatie van Het Fort en Marechaussee terrein.

‘De exploitant van het Fort 1881 ziet kansen in de exploitatie van het naastgelegen Marechausseegebouw. De gemeente stimuleert het behoud van de functionele eenheid van het Fort 1881 en het Marechausseegebouw en neemt graag een faciliterende rol in. In samenwerking met stakeholders op het gebied van cultureel erfgoed kan het door het Rijk aangedragen idee van een Verdedigingspark worden uitgewerkt. Voor het idee van het Verdedigingspark zal de gemeente de samenwerking zoeken met in het gebied aanwezige instellingen, ondernemers en particulieren die hierover willen meedenken. Omdat de ontwikkeling van het Verdedigingspark tot een zelfstandig bezoekersdoel te ondersteunen, wordt gedacht aan een speciale website, waarin de verschillende objecten, de geschiedenis en toeristisch bezoek aan elkaar worden verbonden. Op zoek naar investeerders, musea en samenwerking uitbouwen, congres en/of vergaderruimte, horeca en/of B&B in de militaire objecten.’

Hieruit valt het volgende criterium af te leiden.

Criterium 1

Gemeente heeft het Marechaussee terrein aangekocht met het doel deze samen te voegen met het Fort vanuit historisch en stedenbouwkundig oogpunt.

Fas2 BV geeft aan in aanmerking te willen komen voor exploitatie van het Marechaussee terrein en indien mogelijk ook voor de gezamenlijke exploitatie het geheel. Het Fort is in bezit van de heer [naam] daar gemeente middels een tender het Fort aan hem heeft gegund. Hiertoe heeft gemeente een erfpachtovereenkomst met hem gesloten. Deze zal in overleg met [naam] door beide partijen worden opgezegd waarna een nieuwe erfpachtovereenkomst voor het geheel zal worden gesloten. Dit kan uitsluitend met medewerking van de heer [naam] geschieden daar zonder zijn instemming de erfpachtovereenkomst inzake het Fort niet kan worden opgezegd. Formeel gezien kan FAS2 BV derhalve niet aan dit criterium voldoen.

Beleidsdoel 2

Het in standhouden van de museale waarde van het samengevoegde ensemble en zorgdragen voor restauratie van de opstallen als zijnde rijksmonument.

Sinds 2019 is gewerkt aan een Nota van Uitgangspunten (NvU), stedenbouwkundige criteria, waaraan toek. Exploitant moet voldoen. Inmiddels is deze in 2020 vastgesteld. Deze NvU is uitgebreid besproken met de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed. De restauratie en nieuwbouw dient te voldoen aan deze uitgangspunten.



Criterium 2

Geïnteresseerde partij dient de aanwezige opstallen te renoveren overeenkomstig de uitgangspunten van het Monumentenbeleid Cultureel erfgoed van het rijk en de Nota van Uitgangspunten.

Indiener van de zienswijzen, Fas2 BV, geven aan in staat te zijn de restauratie ter hand te nemen. Wellicht kunnen zij aan dit criterium voldoen.

Criterium 3

Het in stand houden van de museale waarde van het gehele ensemble.

Fas2 BV kan op dit moment niet beschikken over het Fort. Hierdoor kan zij niet voldoen aan dit criterium. Zie ook reactie gemeente inzake criterium 1.

- **Conclusie: Fas2 BV geen 'serieuze gegadigde' voor Project Fort/Marechausseeterrein**

Gelet op het voorgaande concludeert de gemeente dat Fas2 BV – hoewel zij aannemelijk kunnen voldoen aan criterium 2 – niet aan alle objectieve, redelijke en toetsbare criteria voldoen en dus niet kunnen worden aangemerkt als 'serieuze gegadigde' voor het Fort / Marechausseeterrein. Dit is met name gelegen in het feit dat zij geen zeggenschap heeft over het Fort.

De gemeente is voornemens om de erfpachtovereenkomst te sluiten met de initiatiefnemer; de gemeente is van oordeel dat de initiatiefnemer op grond van de objectieve, toetsbare en redelijke criteria de enige serieuze gegadigde is die in aanmerking komt voor het aangaan van het geheel van de overeenkomsten met betrekking tot het Project Fort/Marechausseeterrein en de daaruit voortvloeiende verkoop en/of uitgifte in erfpacht van de genoemde objecten.

Daarbij speelt mee dat de gemeente private ontwikkelinitiatieven faciliteert en in het verleden reeds afspraken heeft gemaakt met de initiatiefnemer. De gemeente wil een betrouwbare overheid zijn (jegens de initiatiefnemer). De gemeente moet bij haar handelen immers ook het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel in acht nemen.

- **Vervaltermijn**

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u binnen 20 kalenderdagen na de verzenddatum van deze brief – dus uiterlijk op 29 november 2022 – een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Rotterdam en mij een afschrift van de dagvaarding te doen toekomen.

Wordt door u geen kort geding aanhangig gemaakt binnen deze termijn, dan vervalt het recht tegen al het voornoemde in rechte op te komen en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans heeft u uw rechten daarop verwerkt. De gemeente Rotterdam en de initiatiefnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze duidelijk kenbaar gemaakte termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst(en) zou worden opgekomen.

Blad: 4/4
Datum: 1 november 2022
Ons kenmerk: 22/9022157



Met vriendelijke groet,

Valid Signed door Carlo Schreuder
op 08-11-2022

C.A.M. Schreuder
Directeur Bestaande Stad
Gemeente Rotterdam