

PUBLICATIE VOORNEMEN PROJECT ROTTA NOVA

Met deze publicatie geeft de Gemeente Rotterdam uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).

OBJECTINFORMATIE

Perceel Verkoop

Adres: Binnenrotte te Rotterdam

Percelen: gemeente Rotterdam, sectie AF, nummer 1731 (gedeeltelijk)

Perceelgrootte: circa 2.017 m²

Perceel Opstalrecht I

Adres: Ds. Jan Scharpstraat en Hoogstraat te Rotterdam

Percelen: gemeente Rotterdam, vierde afdeling, sectie AF, nummers 1731 (gedeeltelijk) en 1611 (gedeeltelijk)

Perceelgrootte: circa 240 m²

Perceel Erfdienstbaarheid

Te vestigen erfdienstbaarheid op het appartementsrecht, gemeente Rotterdam, vierde afdeling, sectie AF, complexaanduiding 1612-A, appartementsindex 4, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het openbare deel van een ondergrondse parkeergarage ('Markthalgarage') met meerdere verdiepingen, erf en verder toebehoren, gelegen aan de Ds. Jan Scharpstraat te Rotterdam.

VOORNEMEN TOT LEVERING GROND, VESTIGING OPSTALRECHT EN ERFDIENSTBAARHEID (HIERNA: DE TRANSACTIE) EN MOTIVERING ONTWIKKELAAR IS DE ENIGE SERIEUZE GEGADIGDE

De gemeente Rotterdam (hierna: de Gemeente) is voornemens een perceel grond – Perceel Verkoop – te leveren aan Grotemarkt Ontwikkeling B.V. (hierna: GO), alsmede een opstalrecht ten aanzien van Perceel Opstalrecht I en een erfdienstbaarheid ten aanzien van Perceel Erfdienstbaarheid te vestigen ten behoeve van GO voor het project RottaNova.

Gemeentelijke ambities Grotemarkt - Hoogstraat

In het collegeprogramma Kendoe (2014-2018) heeft het college de ambitie uitgesproken voor meer koopwoningen en minder sociale huur in Rotterdam. Specifiek ten aanzien van de binnenstad zet de Gemeente in op verdichting: meer woningen en meer inwoners, zodat na 18 uur meer leven op straat is. De transformatie tot een levendig en sfeervol binnenstadskwartier sluit aan op het Binnenstadsplan.[1] Verdichting van de binnenstad is een van de doelen van de Stadsvisie Rotterdam.[2]

De Gemeente heeft grote behoefte aan kwalitatief uitstekende woningen om midden- en hoge inkomens en hoger opgeleiden vast te houden en aan te trekken; dit draagt bij aan de economie en werkgelegenheid. Variatie in woningen en een toename van het aantal middeldure en dure woningen sluit aan bij de Woonvisie 2030.[3]

Naar het oordeel van de gemeente is GO de enige serieuze gegadigde die voor de Transactie in aanmerking komt en wel op grond van de hierna genoemde objectieve, toetsbare en redelijke criteria die voortvloeien uit, dan wel direct verband houden met, de hiervoor genoemde gemeentelijke ambities.

Initiatiefnemer GO is eigenaar aangrenzend perceel (relevante grondpositie)

De Gemeente is eigenaar het Perceel Verkoop. GO is eigenaar van het direct daaraan grenzend perceel grond aan de Grotemarkt/Hoogstraat in Rotterdam, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie AF, nummer 343 (gedeeltelijk) ter grootte van circa 1.153 m².

Langlopende onderhandelingen en vooruitzicht op spoedige realisatie

GO is een projectvennootschap van de Van Herk Groep. De gemeente en GO hebben in 2006 een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de herontwikkeling van het 'Van Herkgebouw'; het project

RottaNova.^[4]

In oktober 2014 heeft de Gemeente aan GO meegedeeld dat het project RottaNova in de vorm die op dat moment voorlag – kleine, goedkope huurwoningen en een grote bouwmassa – niet langer paste in het stedenbouwkundig kader voor een A-locatie als het gebied rondom de Markthal. De woonambitie van de gemeente voor deze locatie was gewijzigd; op een dergelijke A-locatie moeten meer woningen voor de midden- en hogere inkomens gerealiseerd worden. Ten aanzien van deze beleidswijziging

oordeelde de rechtbank Rotterdam dat het de Gemeente vrij stond de stedenbouwkundige visie bij stellen gelet op gewijzigde ruimtelijke en/of economische omstandigheden.[5]

Sindsdien zijn de Van Herk Groep en de Gemeente met elkaar in gesprek getreden over het aanpassen van het bouwplan, zodat dit voldoet aan de gewijzigde ambities van de Gemeente. Op 21 november 2021 heeft het college de Nota van Uitgangspunten[6] vastgesteld, waarin de gewijzigde uitgangspunten zijn vastgelegd. In het huidige ontwerp is rekening gehouden met de nieuwe randvoorwaarden. Het bestemmingsplan RottaNova is onherroepelijk.[7] Ook de omgevingsvergunning bouwen[8] en ontheffing voor de Wet natuurbescherming voor de RottaNova zijn onherroepelijk. Dit maakt een spoedige realisatie van de RottaNova mogelijk. Er hebben zich nimmer andere geïnteresseerden bij de Gemeente gemeld.

Grondpositie GO is bepalend voor ontwikkelpotentieel plangebied

De RottaNova is een integrale planontwikkeling van één multifunctioneel stadsblok met een grote diversiteit. De RottaNova bestaat uit nieuwbouw van circa 260 woningen, commerciële ruimte ten behoeve van retail en horeca op de begane grond (circa 2.935 m² BVO), een ondergrondse parkeergarage met circa 96 parkeerplaatsen en een (openbare) fietsenstalling.

Het gemengde woonprogramma van de RottaNova, met differentiatie in woningtypes en woninggroottes, sluit aan op de gemeentelijk ambities. RottaNova krijgt een alzijdige plint waardoor alle kanten van het gebouw er aantrekkelijk uitzien; dit biedt een verbetering van de Binnenrotte als stedelijke ruimte. Door de komst van de RottaNova wordt de Grotemarkt bovendien een echt stedelijk plein. Dit brengt een stukje van het oorspronkelijk hart van de stad terug en geeft de Hoogstraat en omgeving weer allure.

Om de RottaNova te kunnen realiseren heeft GO het Perceel Verkoop en een opstalrecht en erfdienstbaarheid ten behoeve van de RottaNova nodig. Zonder deze grondtransactie en zakelijke rechten kan de RottaNova niet worden gerealiseerd.

De samenvoeging van Perceel Verkoop met het naastgelegen perceel van GO is bepalend voor het ontwikkelpotentieel op de planlocatie. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan er op de planlocatie slechts één gebouw worden gerealiseerd. Indien het Perceel Verkoop niet aan GO geleverd wordt, zal er geen zelfstandige ontwikkeling op het Perceel Verkoop mogelijk zijn. Dat acht de Gemeente een onwenselijke situatie gelet op haar ambities inzake onder meer woningbouw en verdichting.

Indien het Perceel Verkoop niet aan GO geleverd wordt, zal de Gemeente niet tot verkoop en levering van het Perceel Verkoop aan een ander overgaan. De Gemeente komt die beleidsvrijheid toe.

Grondruil en betrouwbare overheid: gemeente komt gemaakte afspraken na

Op 26 maart 2021 hebben de Gemeente en GO een koopovereenkomst en een grondexploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) getekend, waarin partijen de volgende transacties (grondruil) zijn overeengekomen.[9]

GO verkoopt twee delen van zijn huidige perceel aan de gemeente, waarbij ten behoeve van GO een opstalrecht wordt voorbehouden voor het deel van de parkeergarage dat wordt gebouwd onder openbaar gebied. De Gemeente verkoopt het Perceel Verkoop aan GO. Ook vestigt de Gemeente een opstalrecht ten gunste van GO op Perceel Opstalrecht I en een erfdienstbaarheid ten aanzien van het Perceel Erfdienstbaarheid.

Zoals vastgelegd in het Coalitieakkoord 2022-2026[10] wil de Gemeente een betrouwbare overheid zijn. Dat betekent dat gemaakte afspraken niet worden opengebroken; afspraak is afspraak.

GO heeft reeds aanzienlijke investeringen gepleegd

Initiatiefnemer GO is al vanaf 2006 bezig met de planuitwerking voor de RottaNova en heeft zich aanzienlijke kosten en moeite getroost om het plan nader uit te werken. De bestaande bebouwing, het voormalig 'Van Herkgebouw', is in 2008 voor rekening van GO gesloopt. Daarnaast zijn aanzienlijke kosten gemoeid geweest met de (bouwkundige/ technische) voorbereidingen in de parkeergarage van de Markthal in verband met de toekomstige ontsluiting van de RottaNova parkeergarage.

Opstalrecht en erfdienstbaarheid noodzakelijk voor ondergronds parkeren

In lijn met het Verkeersplan Binnenstad[11] en de Nota van Uitgangspunten[12] moet de RottaNova voorzien in ondergrondse parkeervoorzieningen, waarbij de parkeergarage van de RottaNova wordt ontsloten via de parkeergarage van de Markthal.

De projecten Markthal en RottaNova zouden aanvankelijk als één gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd. De ondergrondse parkeergarages van beide complexen zouden met elkaar worden verbonden door middel van een verbindingstunnel, zodat bewoners van de parkeergarage van de RottaNova gebruik

zouden kunnen maken van de in- en uitritten van de parkeergarage van de Markthal. Dit is uiteindelijk anders gelopen; alleen de Markthalparkeergarage is gerealiseerd (2014). Bij de aanleg van de parkeergarage van de Markthal zijn – met het oog op de latere ontwikkeling van de RottaNova – wel al de nodige voorzieningen getroffen voor een ondergrondse verbinding met de parkeergarage van de RottaNova. Zo zijn ten behoeve van de in- en uitritten reeds hellingbanen gemaakt, bedoeld om aan te sluiten op de nog te realiseren verbindingstunnel. Voor het gebruik van de in- en uitritten door de bewoners van de RottaNova is de Gemeente voornemens een erfdienstbaarheid op het Perceel Erfdienstbaarheid te vestigen. Voor de verbindingstunnel wordt Opstalrecht I gevestigd. Deze zakelijke rechten zijn noodzakelijk om de RottaNova te realiseren.

GO is als ontwikkelaar in staat en bereid de RottaNova voortvarend te realiseren

De benodigde kennis, ervaring en toegang tot financiële middelen om de RottaNova voortvarend te realiseren is aanwezig bij GO. GO heeft aantoonbare ervaring met binnenstedelijke planontwikkelingen als de onderhavige en is in staat én bereid om de RottaNova spoedig te realiseren.

Dit alles draagt bij aan diverse woonambities van de Gemeente, zoals een versnelde groei van de Rotterdamse woningvoorraad met aantrekkelijke woonmilieus en ruimtelijk en woontechnisch kwalitatief hoogstaande woningen, die duurzaam zijn en bijdragen aan klimaatadaptatie.

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de bovengenoemde Transactie namelijk GO. Ten overvloede zij erop gewezen dat de Gemeente daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt.

VERVALTERMIJN

Indien u zich niet kunt verenigen met dit voornemen, dan dient u dit uiterlijk 8 oktober 2023 kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan MenCuitgiftecapaciteitSO@rotterdam.nl, onder vermelding van 'Reactie op voornemen Transactie RottaNova'. Bij gebreke van een tijdig en gemotiveerd bericht 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 en GO zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen tot voornoemde levering van grond, vestiging van een opstalrecht en erfdienstbaarheid zou worden opgekomen.

- [1] Binnenstadsplan 2008-2020: Binnenstad als citylounge, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2008.
- [2] Stadsvisie Rotterdam: Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2007.
- [3] Woonvisie 2030 Rotterdam, versie college B&W d.d. 1 maart 2016.
- [4] Voor meer informatie over het project RottaNova: <https://www.rotterdam.nl/rottanova>.
- [5] Rechtbank Rotterdam 10 augustus 2016, ECLI:NL:RBROT:2016:6232.
- [6] Nota van Uitgangspunten RottaNova, vastgesteld door het college op 21 november 2021.
- [7] NL.IMRO.0599.BP2181RottaNova-va01.
- [8] OMV.20.12.00347.
- [9] Grondexploitatieovereenkomst – anterieure overeenkomst, gepubliceerd op 6 mei 2021.
- [10] Coalitieakkoord 2022-2026: Eén stad, p. 27.
- [11] Verkeersplan Binnenstad: Citylounge Bereikt, vastgesteld door de gemeenteraad op 3 december 2009.
- [12] Nota van Uitgangspunten RottaNova, vastgesteld door het college op 21 november 2021, p. 10.