

## PUBLICATIE VOORNEMEN

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

### Objectinformatie

**Adres:** Imkerstraat 25-35 te Rotterdam

**Perceel:** gemeente Rotterdam, sectie BA, nummer 4120 (gedeeltelijk), grenzend aan het perceel kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie BA, nummer 3163

**Perceelgrootte:** circa 548 m<sup>2</sup>

### Voornemen tot het aangaan van een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht voor Imkerstraat 25-35

De gemeente Rotterdam is voornemens om met Sustay Residential South B.V. (hierna: Sustay) een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht te sluiten voor het project Imkerstraat 25-35. Het project betreft de integrale herontwikkeling van de locatie met circa 108 tot 120 appartementen in het middenhuur- of middenkoopsegment, circa 200 m<sup>2</sup> BVO voor een apotheek en bijbehorende auto- en fietsparkeerplaatsen. Uit de overeenkomst vloeit de uitgifte in erfpacht van de in de aanhef genoemde gemeentelijke grondstroken aan Sustay voort. In samenhang daarmee draagt Sustay circa 134 m<sup>2</sup> grond, bestemd voor openbaar gebied, in eigendom over aan de gemeente.

### Ontwikkelaar Sustay Residential South B.V. is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de gemeente is Sustay de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor het aangaan van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht voor de locatie Imkerstraat 25-35 en de daaruit voortvloeiende uitgifte in erfpacht van de gemeentelijke grondstroken.

Het project Imkerstraat 25-35 betreft de herontwikkeling van het perceel met opstallen, plaatselijk bekend als Imkerstraat 25 tot en met 35 te Rotterdam, kadastraal bekend als gemeente Rotterdam, sectie BA, nummer 3163, groot 1.132 m<sup>2</sup>. Sustay beschikt ten tijde van deze publicatie over het recht van erfpacht op dit perceel en daarmee over de relevante private grondpositie in het projectgebied. Sustay wil de locatie voor eigen rekening en risico ontwikkelen en realiseren. Partijen hebben in dat kader reeds een anterieure voorovereenkomst gesloten en onderzoeken de verdere uitwerking in een anterieure overeenkomst.

Voor de ruimtelijke, bouwkundige en functionele inpassing van het door Sustay beoogde nieuwbouwplan is toevoeging van de gemeentelijke grondstroken met een gezamenlijke indicatieve oppervlakte van circa 548 m<sup>2</sup> noodzakelijk. Het door de gemeente gewenste stedenbouwkundige programma kan alleen worden gerealiseerd wanneer deze stroken aan de aangrenzende erfpachtpositie worden toegevoegd. De grondstroken hangen daarmee rechtstreeks en onlosmakelijk samen met het plan van Sustay.

Gelet op hun beperkte oppervlakte, ligging, vorm en functionele samenhang met het aangrenzende project hebben de gemeentelijke grondstroken geen zelfstandige ontwikkelpotentie. De stroken kunnen uitsluitend in samenhang met de aangrenzende gronden worden ontwikkeld. Sustay beschikt over de voor de planrealisatie benodigde aangrenzende erfpachtpositie. Een derde die niet over deze posities beschikt, kan de gemeentelijke grondstroken niet zelfstandig ontwikkelen en het integrale plan niet realiseren.

De uitgifte van de gemeentelijke grondstroken in erfpacht vormt daarom geen op zichzelf staande grondtransactie, maar maakt onlosmakelijk deel uit van de integrale planrealisatie. In samenhang hiermee draagt Sustay circa 134 m<sup>2</sup> grond, bestemd voor openbaar gebied, in eigendom over aan de gemeente. De uitgifte en overdracht zijn onderling afhankelijk en dienen gezamenlijk de integrale uitvoering van het plan.

Gelet op het voorgaande is de gemeente van oordeel dat er op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het aangaan van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht voor de locatie Imkerstraat 25-35 en de daaruit voortvloeiende uitgifte in erfpacht van de in de aanhef van deze publicatie genoemde gronden, namelijk Sustay Residential South B.V. 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 24 augustus 2026, kenbaar te maken door middel van een gemotiveerd bericht aan [didamuitgifteSO@rotterdam.nl](mailto:didamuitgifteSO@rotterdam.nl), onder vermelding van "Reactie op voornemen tot aangaan overeenkomst tot uitgifte in erfpacht Imkerstraat 25-35". 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 Sustay zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst tot uitgifte in erfpacht zou worden opgekomen.