



Van: J. van den Broek/A.M. van der Koppel
Telefoon: 06-14 70 22 87 / 06-28 28 43 12

Ons kenmerk: M2507-8145

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht Riederkop

Datum: 9 september 2025

Ontwerpbesluit

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van de wethouder Klimaat, Bouwen en Wonen van met kenmerk M2507-8145;

gelet op artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet;

Overwegende dat:

- Wij, gezamenlijk met onze partners in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid hebben gelanceerd;
- Er in december 2021 een Omgevingsvisie voor Rotterdam is vastgesteld, waarin de focuswijken zijn aangemerkt als moderniseringslocatie;
- Deze Omgevingsvisie niet concreet genoeg is om als basis te dienen voor het vestigen van een voorkeursrecht op een specifieke locatie;
- Voor de locatie het Ambitiedocument Riederplein-Riederkop door ons ter vaststelling is aangeboden aan de gemeenteraad;
- Dit ambitiedocument voorziet in de wens voor de realisering van een verbindende en toonaangevende plek op een kruispunt van de Hillevliet, de Beijerlandse laan, de Groene Hilledijk en de Randweg met een accent en kwalitatief hoogwaardige bebouwing met extra wonen, werken en winkelen;
- De gronden de functie Gemengd hebben, allen niet-agrarisch en afwijkend van het huidige gebruik;
- Er wordt voorzien in een niet agrarische functie en uitbreiding van de functie ten opzichte van het huidige gebruik, hoogteaanpassing, een integrale parkeeroplossing en andersoortige winkelruimten. Er zal dus sprake zijn van afwijkend gebruik.
- Dit gebied is in de Omgevingsvisie aangewezen als focuswijk. De focuswijken zijn tevens aangewezen als moderniseringslocatie in de zin van artikel 4.18 Omgevingswet. In dit gebied is sprake van een noodzakelijke modernisering. Zolang de modernisering niet is verwezenlijkt, wordt het huidige gebruik van die bouwwerken aangemerkt als afwijkend van het plan. De moderniseringslocatie wordt ook opgenomen in het nog op te stellen omgevingsplan.
- Voor de herontwikkeling van de Riederkop, waarbij wordt uitgegaan van sloop/nieuwbouw een regiefunctie nodig is;
- De gemeente haar regiefunctie kan versterken met het vestigen van een voorkeursrecht op basis van de Omgevingswet en daarmee haar uitgangspositie op de vastgoedmarkt versterkt;



- Deze voorlopige vestiging kan plaatsvinden door ons college op grond van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet en is maximaal drie maanden geldig, waarbinnen de gemeenteraad de gronden opnieuw moet bestendigen zodat het voorkeursrecht ook daarna nog van toepassing blijft;
- Er heeft een belangenafweging plaatsgevonden. Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de herontwikkeling van de onroerende zaken, waarbij extra woningen en een verbetering van het woonklimaat. Met de herontwikkeling willen wij extra woningen mogelijk maken, maar ook een verbetering realiseren in het woonklimaat, de woningdifferentiatie en duurzaamheid. Dit algemeen belang weegt zwaar. Daartegenover staat het belang van de eigenaren. Zij kunnen door het voorkeursrecht hun onroerende zaak niet meer aan iedereen verkopen, maar moeten dat eerst aan de gemeente te koop aanbieden. De verplichting om bij een voorgenomen verkoop eerst aan de gemeente aan te bieden is daarbij niet onevenredig zwaar. Eigenaren zijn namelijk niet verplicht om te verkopen en als zij wel willen verkopen krijgen ze een reële prijs.
- Er een belangenafweging heeft plaatsgevonden tussen de publieke belangen van de gemeente en de belangen van de eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden.

Besluit:

1. om voor de locatie Riederkop voorsnog uit te gaan van sloop/nieuwbouw en dit nader uit te werken in de Nota van Uitgangspunten.
2. een voorlopig voorkeursrecht op de onroerende zaken op de lijst en tekening te vestigen, voor de duur van maximaal drie maanden op basis van artikel 9.1 lid 2 van de Omgevingswet.
3. geen toepassing te geven aan artikel 4:8 Algemene wet bestuursrecht (voorbereidingsprocedure) op grond van artikel 4:11, onder c van de Algemene wet bestuursrecht.
4. om dit besluit te publiceren in het Gemeentebld en het besluit in te schrijven in de openbare registers in het Kadaster alsmede de eigenaren en belanghebbenden van de procedurele en materiële rechtsgevolgen van dit besluit in kennis te stellen.
5. tot het opleggen van een embargo (vertrouwelijkheid) op de persoonsgegevens in de lijst van de onroerende zaken tot na besluitvorming van het voorstel in de openbare raadsvergadering op basis van het 'Beleidskader verstrekking openbare en geheime informatie aan de raad 2023' en artikel 5.1 lid 2 onder e van de Wet open overheid.
6. het conceptradsvoorstel (inclusief het conceptradsbesluit) vast te stellen met betrekking tot de vestiging van een voorkeursrecht ingevolge artikel 9.1 lid 1 sub c Omgevingswet en dit gedurende vier weken voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Aldus besloten in de vergadering van 9 september 2025.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

de secretaris,

G.J.D. Wigmans

de burgemeester,

C.J. Schouten



Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden gedurende een termijn van zes weken, ingaande de dag nadat dit besluit bekend is gemaakt in het Gemeenteblad, bij de gemeenteraad van Rotterdam tegen voormeld besluit een bezwaarschrift indienen.

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet tenminste bevatten:

1. De naam en adres van de indiener;
2. De dagtekening;
3. Een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar gericht is;
4. De gronden van het bezwaar.

Het bezwaarschrift kan worden gezonden aan de gemeenteraad van de gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling, Afdeling GEX, Team Markt & Contractspecialisten t.a.v. C. Visser, postbus 6575, 3002 AN Rotterdam.

Bijlagen:

1. Tekening
2. Lijst met kadastrale gegevens en oppervlakten (geanonimiseerd)
3. Conceptraadsvoorstel
4. Conceptraadsbesluit