



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

Uw kenmerk:
Ons kenmerk:
Bijlagen(n): 3

Onderwerp: Vestiging voorkeursrecht Riederkop

Datum: 4 december 2025

Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Op basis van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet een voorkeursrecht te vestigen op de onroerende zaken in de locatie Riederkop en zoals aangegeven op de aan dit besluit gehechte lijst en tekening);
2. De uitvoering van dit besluit (waaronder het informeren van rechthebbenden) op te dragen aan het college van burgemeester en wethouders, met inachtneming van de voorschriften van de Omgevingswet.

Waarom dit voorstel? /Waarom nu voorgelegd?

Op 9 september 2025 heeft het college besloten tot voorlopige vestiging van een voorkeursrecht ten behoeve van de herontwikkeling van het gebied Riederkop voor de duur van drie maanden. Aan uw raad wordt gevraagd om het voorkeursrecht definitief te vestigen.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

Dit besluit valt binnen het Uitvoeringsprogramma NPRZ 2023-2027 en de Omgevingsvisie De Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen.

In het raadsvoorstel (kenmerk:@) werd u voorgesteld om in te stemmen met het ambitiedocument.

Toelichting:

Hillesluis

Hillesluis, de wijk waar de locatie Riederkop ligt, is één van de wijken waar er veel inzet wordt gepleegd vanuit het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). De inzet van alle professionele partners in het NPRZ is gericht op het vergroten van de kansen van de



Zuiderlingen. Binnen het NPRZ wordt daartoe samen met bewoners invulling geven aan de drie hoofdpijlers: school, werk en wonen en wordt aanvullend ingezet op veiligheid en cultuur. Hoofdambitie van de pijler wonen is ervoor te zorgen dat de inwoners van Zuid op korte termijn al het verschil merken in de kwaliteit van wonen.

Binnen Hillesluis, maar ook in de aangrenzende wijken zoals Stadionpark en Bloemhof wordt daartoe onder meer gestudeerd op een aantal ontwikkellocaties voor stedelijke vernieuwing. Het Riederplein en de Riederkop wordt, mede naar aanleiding van de gebiedsontwikkelingen in naastgelegen wijken en de HOV-verbinding tussen Stadionpark en Kralingse Zoom, een verbindende plek waar vijf verschillende buurten samen komen.

Riederkop

Het gebied Riederkop ligt op de kruising van de Beijerlandselaan, Randweg en Riederlaan. Er zijn veel grote gebiedsontwikkelingen op Zuid, zoals Rijnhaven, Hart van Zuid, Stadionpark, Feyenoord City / het Rotterdams Tj en Parkstad. Het nieuwe station Stadionpark maakt de Riederlaan tot een belangrijke verbinding tussen de bestaande stad en nieuwe gebiedsontwikkelingen aan de Oostkant van Hillesluis. Het is de wens van het Rijk en gemeente Rotterdam om nabij stationslocaties te verdichten.

De ontwikkeling van het Riederplein en de Riederkop biedt, gezien de strategische ligging, een kans om een verbindende schakel te zijn tussen de bestaande wijken en de nieuwe gebiedsontwikkelingen in Rotterdam Zuid. Het biedt kansen om deze knoop beter aan te haken en zowel de kwaliteit van het Riederplein als de Riederknoop te verbeteren.

In het Ambitiedocument, dat op @ jl. door uw raad is vastgesteld (kenmerk 25bb @@), zijn de afwegingen omschreven waarom dit gebied zich leent voor herontwikkeling en hoe de invulling wordt voorgesteld. Belangrijke onderwerpen daarbij zijn:

- De Riederlaan wordt gezien als een levendige stadsstraat waar de winkels en de economische functie verbeterd moeten worden en is een belangrijke looproute in het stratenpatroon van Hillesluis naar het toekomstige station Stadionpark. In de nieuwe plannen wordt de footprint van het gebouw aangepast (verkleind), waardoor de Riederlaan rechtdoor loopt tot aan het plein. Dit komt de zichtbaarheid van het plein richting Riederlaan (en vice versa) ten goede;
- De Woonvisie sluit aan bij de Omgevingsvisie waarbij we streven naar 'Goede groei', binnenstedelijke verdichting en focus op wijken voor stedelijke vernieuwing. De plek van de Riederkop op de hoek van het Riederplein biedt kansen om meer woningen toe te voegen dan er nu zijn;
- Daarvoor is sloop-nieuwbouw van de huidige bebouwing noodzakelijk;
- De ontwikkeling van het Riederplein en de Riederkop biedt, gezien de strategische ligging, een kans om een verbindende schakel te zijn tussen de bestaande wijken en de nieuwe gebiedsontwikkelingen in Rotterdam Zuid;
- De nieuwbouw moet een ontmoetingsplek voor de buurt worden.;
- Er zal worden geïnvesteerd in duurzaam energieverbruik en een klimaatbestendige inrichting.



De Riederkop is de hoek van een gesloten bouwblok bestaande uit voornamelijk gebouwen van vier lagen rondom een binnenterrein. Binnen de locatie zijn drie bouwdelen aanwezig:

- Bouwdeel A (Beijerlandse laan 174-186): Deze panden zijn in goede staat en voornamelijk particulier bezit. De panden dragen met hun gevels bij aan de Laankwaliteit.
- Bouwdeel B (Beijerlandse laan 188 t/m 204, Randweg 2 t/m 8 en de Riederlaan 91 t/m 97): Deze panden liggen op de kop van het bouwblok direct aan het kruispunt. De panden zijn in slechtere staat en enkele panden hebben te maken met ernstige scheefstand en verzakkingen. Het binnenterrein maakt onderdeel uit van het bouwdeel.
- Bouwdeel C (panden Riederlaan, Hollandsestraat en Friesestraat) zijn voornamelijk in het bezit van Woonstad Rotterdam en derden.



Bouwdeel A wordt op dit moment buiten de scope van de gebiedsontwikkeling gehouden. Voor Bouwdeel B wordt ingezet op een andere invulling dan de huidige; levensloopbestendige en duurzame appartementen met in de plint grotere winkelunits en een parkeeroplossing, met op de kop een duurzaam icoon en hogere bebouwing om het plein de juiste uitstraling te geven. Bouwdeel B zien we daarom als start van de mogelijke bredere gebiedsontwikkeling; hierdoor ontstaat hopelijk een vliegwieleffect voor de herstructurering van de overige gebiedsdelen. Dit maakt dat de gemeente voor bouwdeel B een actief grondbeleid wil voeren. Voor bouwdeel C is er nog geen concrete ontwikkeling.



De gemeente wil, vooruitlopend op de vaststelling van de Nota van uitgangspunten, de regie houden over de eigendomsposities van de onroerende zaken die (nog) geen eigendom zijn van de gemeente, zeker nu voor bouwdeel B bij herontwikkeling sprake is van een toename van de oppervlakte voor woningen, winkels en parkeren. Voor die onroerende zaken die liggen binnen bouwdeel B stellen wij voor een voorkeursrecht te vestigen.

Reden van vestiging voor dit project

Om de gewenste kwaliteit, stedenbouwkundige uitgangspunten en economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling te borgen is een integrale ontwikkeling van deze gronden zeer wenselijk. De gemeente is met de stakeholders op een of andere manier in gesprek en probeert daar passende afspraken mee te maken.

Het voorkeursrecht is gedurende het proces van planontwikkeling een beschermingsinstrument waardoor ongewenste (prijs-)ontwikkelingen kunnen worden voorkomen dan wel beperkt. Verkopen aan derden, die de ontwikkeling van het gebied in de weg kunnen zitten, worden moeilijker gemaakt. We willen daarmee voorkomen dat sommige partijen hun onroerende zaken verkopen aan derden die andere wensen/eisen hebben, waardoor de kans om een kwalitatief hoogwaardig plan te ontwikkelen wordt beperkt. Daarnaast bestaat de kans dat deze derde(n) haar koopsom mede laat bepalen door die wensen, wat een prijsopdrijvend effect tot gevolg kan hebben en waardoor de gewenste kwaliteit en stedenbouwkundige uitgangspunten onder druk komen te staan.

Het instrument van het voorkeursrecht wordt door de gemeente ingezet naast de gesprekken die momenteel plaatsvinden met eigenaren binnen het plangebied. Het voorkeursrecht wordt gezien als aanvulling op deze gesprekken, en niet als vervanging, met als doel om de regiepositie van de gemeente bij de ontwikkeling van het gebied te versterken.

Doel: beschermen van de voorgenomen ontwikkeling

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar om bij een voorgenomen verkoop de betreffende onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden.

Om te voorkomen dat de ontwikkeling stagneert of op voorhand onmogelijk wordt gemaakt door verkoop aan derden, wordt u verzocht om het gemeentelijk voorkeursrecht definitief in te zetten.

Door het vestigen van het voorkeursrecht, versterkt de gemeente haar regiepositie, omdat zij als eerste in de gelegenheid wordt gesteld de onroerende zaken te kopen. Het voorkeursrecht wordt daarbij als ondersteuning ingezet ten behoeve van het verwervingsproces.

Het vestigen van het voorkeursrecht geeft de gemeente de plicht om binnen drie jaar een omgevingsplan vast te stellen. Wanneer dit niet gebeurt zal het voorkeursrecht komen te vervallen.



Omvang vestigingsgebied

De omvang van het gebied waarop het voorkeursrecht wordt gevestigd is bepaald aan de hand van de kaders van het Ambitiedocument technische kwaliteit, de ligging ten opzichte van het kruispunt, de eigendomsposities, de ligging ten opzichte van het binnenterrein en de kansen die een herontwikkeling biedt voor vervolgon ontwikkelingen in de omgeving. Het vestigingsgebied betreft de onroerende zaken aan de Beijerlandse laan 188 t/m 204, Randweg 2 t/m 8 en de Riederlaan 91 t/m 97.

Vestigingsgrondslag

Op basis van jurisprudentie is afgewogen wat de juiste vestigingsgrondslag is om aan u voor te leggen. Omdat een gedetailleerde omgevingsvisie of een omgevingsplan waarin de voorgenomen functie is verankerd, ontbreekt, wordt de vestiging gebaseerd op de vestigingsgrondslag ex artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet. Er wordt na dit besluit geen afzonderlijke omgevingsvisie voorbereid, maar er wordt meteen gestart met de voorbereidingen van een omgevingsplan.

Voldoen aan vestigingsvereisten

De beoogde nieuwe functie is een niet-agrarische functie (maatschappelijk/wonen), waardoor voldaan is aan het eerste vereiste van het voorkeursrecht. Tevens wordt voldaan aan het tweede vereiste: het huidige gebruik wijkt af van de beoogde functie.

Er wordt voorzien in een uitbreiding van functie, hoogteaanpassing, een integrale parkeeroplossing en andersoortige winkelruimten. De bebouwde oppervlakte zal daardoor toenemen, waardoor het gebruik van de grond intensiever zal zijn dan nu. Ook de kwaliteit wijzigt; daar waar nu de panden technisch in een slechtere staat zijn, met op plaatsen verzakkingen, wordt bij herontwikkeling voorzien in andersoortige woningen (levensloopbestendig en andere woonoppervlakte) en winkels. De herontwikkeling zal derhalve ook beter zijn.

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.

Uiteindelijk zal in het omgevingsplan exact worden vastgelegd wat de functie zal worden en hoe deze moet worden ingevuld.

Gevolgen voor eigenaren

Het voorkeursrecht verplicht de betrokken eigenaar om bij een voorgenomen verkoop de betreffende onroerende zaak eerst aan de gemeente aan te bieden. De notaris mag niet meewerken aan een transactie als een voorkeursrecht van toepassing is. De verkoper kan zijn onroerende zaak niet vrij verkopen aan een derde.



Gevolgen voor huurders

Alhoewel het voorkeursrecht alleen gevolgen heeft voor de eigenaar, kan het handelen van de eigenaar naar aanleiding van het voorkeursrecht gevolgen hebben voor de huurder. Eigenaren kunnen hun onroerende zaak in verhuurde staat aanbieden aan de gemeente. In dat geval neemt de gemeente in de meeste gevallen de huur over. Koop breekt namelijk geen huur. Wanneer de gemeente een onroerende zaak in verhuurde staat aankoopt zal zij altijd in gesprek treden met de huurder. De huurder kan afhankelijk van het huurcontract de onroerende zaak blijven huren van de gemeente. Vaak is het in verband met de toekomstige plannen voor het gebied noodzakelijk om de huurders op termijn te laten verhuizen. Veelal kunnen huurders van woningen in deze situatie gebruik maken van een woonconsulent/bemiddelaar.

De eigenaar kan er ook voor kiezen om de onroerende zaak vrij van huur aan de gemeente te leveren. In dat geval zal de eigenaar zelf een regeling moeten treffen met de huurder. Daarvoor gelden het wettelijke kader en de afspraken die partijen maakten in de huurovereenkomst.

Belangenafweging

Het gemeentelijk voorkeursrecht wordt ingezet om de regie te houden op de verwerving en de herontwikkeling van de onroerende zaken binnen bouwdeel B van de Riederkop. 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.

Bovendien zijn de belangen van de eigenaren in de wet zelf al meegewogen. Het voorkeursrecht kent namelijk een uitgebreide rechtsbescherming en voldoende uitzonderingen op de aanbiedingsplicht.

Verwerving

Het minnelijk verwerven (aankopen) biedt de meeste zekerheid op het (tijdig) realiseren van het project. In het kader van de toekomstige gebiedsontwikkeling en de ontwikkeling van Boulevard Zuid vinden op basis van het strategisch aankoopbudget NPRZ gesprekken plaats over aankoop. Een aantal onroerende zaken (circa 55% van het plangebied) heeft de gemeente reeds aangekocht. De minnelijke verwerving zal ook na vestiging van het voorkeursrecht worden voortgezet. Omdat de plannen echter concreter worden, verwachten wij dat het voorkeursrecht de onderhandelingen zal ondersteunen. De onderhandelingen worden projectmatig, voortvarend en met reële uitgangspunten gevoerd. Aan de onderhandelingen ligt altijd een onafhankelijke taxatie ten grondslag.

Met de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de eigenaar de mogelijkheid, als hij het niet eens is met de taxatie, een prijsoordeel te vragen aan de rechtbank.



Planning/uitvoering

Als u positief besluit wordt het voorkeursrecht gevestigd voor de duur van drie jaar. Om het voorkeursrecht geldig te laten zijn moet er binnen drie jaar een omgevingsplan worden vastgesteld. De verwachting is dat het omgevingsplan tweede helft van 2027 aan u kan worden voorgelegd. Na vaststelling van het omgevingsplan geldt het voorkeursrecht voor vijf + vijf jaar (vanaf de datum van inwerkingtreding van het omgevingsplan).

Er wordt tussentijds geen specifieke omgevingsvisie vastgesteld voor dit gebied.

Kanttekeningen

Het voorkeursrecht geeft niet de garantie dat de gemeente ook eigenaar wordt van de onroerende zaken. De eigenaren kunnen immers niet worden verplicht tot het verkopen aan de gemeente. Het gaat enkel om de verplichting dat de onroerende zaken eerst aan de gemeente wordt aangeboden voordat het aan een derde kan worden verkocht.

Daarnaast gaan de lasten voor op de baten. Vooruitlopend op de vaststelling van een omgevingsplan wordt geprobeerd om de onroerende zaken te kopen. Als het plan niet doorgaat, worden de aangekochte onroerende zaken weer ter verkoop aangeboden, waarbij eventuele financiële risico's worden gedekt door de NPRZ-gelden.

Communicatie

De gemeente heeft vooruitlopend op de vestiging van het voorkeursrecht contact gehad met de eigenaren in het vestigingsgebied over de plannen en eventuele aankoop. Het vervolg van de communicatie over het project en de vestiging van het voorkeursrecht verloopt met de grootst mogelijke zorgvuldigheid gezien de mate van impact die dit besluit op met name bewoners kan hebben. De betrokken eigenaren worden over de vestiging secuur geïnformeerd. Daarbij wordt duidelijk gemaakt wat de gevolgen voor hen zijn.

De gemeente zal na vestiging van het voorkeursrecht op verschillende manieren in contact blijven met de eigenaren. Dit varieert van schriftelijke communicatie, telefonisch, persoonlijk contact en (actieve) aanwezigheid in de wijk. Teven wordt verwezen naar de projectwebsite.

Het voorkeursrecht heeft in eerste instantie alleen gevolgen voor de eigenaren. Eventuele gebruikers naast de eigenaren zullen we een brief te sturen, met informatie over het voorkeursrecht. Ook hen hebben wij benaderd voor een gesprek.

Raadsbrief

Wij stuurden u 10 september 2025 een raadsbrief, waarin we kort toelichtten dat wij besloten om voor de locatie Riederkop een gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen. Deze brief is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In de brief gaven we in het kort de redenen aan om een voorkeursrecht te vestigen. Deze redenen zijn in dit raadsvoorstel uitvoeriger omschreven.



Terinzagelegging concept raadvoorstel- en besluit

Op basis van het collegebesluit waarin het voorkeursrecht reeds voorlopig is gevestigd, zijn alle relevante en openbare stukken ter inzage gelegd en zijn de eigenaren reeds over het voorkeursrecht geïnformeerd. Tegelijkertijd zijn de eigenaren geïnformeerd over de mogelijkheid om hun zienswijze te geven op het concept raadsvoorstel en te worden gehoord, alvorens het raadsbesluit wordt genomen.

Zienswijzen

Voor de ingediende zienswijzen, de ontvankelijkheid hiervan en de reactie hierop wordt verwezen naar de bijgevoegde reactienota zienswijzen. In deze reactienota zienswijzen zijn de namen van de indieners geanonimiseerd.

De ingediende zienswijzen zijn wel/niet van dien aard dat dit een wijziging van de voorgenomen besluitvorming zou rechtvaardigen.

Ons voorstel om het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1 lid 1 sub c van de Omgevingswet te vestigen is naar aanleiding van de ingediende zienswijze wel/niet gewijzigd.

Tegen het collegebesluit zijn ** zienswijzen binnengekomen.

Bezwaar

Indien er bezwaar is ingesteld tegen de vestiging van het voorkeursrecht door het college, dan hoeven eigenaren niet nogmaals een bezwaar in te dienen. Het bezwaar tegen het collegebesluit geldt namelijk tevens als een bezwaar tegen het raadsbesluit.

Als eigenaren willen kunnen zij echter ook nog tegen het raadsbesluit een bezwaarschrift indienen.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De keuze om tot een gebiedsontwikkeling over te gaan heeft financiële consequenties. Er worden voorbereidingen getroffen voor het ruimtelijk plan en er worden onroerende zaken aangekocht. Een voorkeursrecht geeft een recht voor de gemeente om onroerende zaken als eerste te verwerven. Daarbij komt ook de plicht om zorgvuldig om te gaan met eventuele te koopaanbiedingen en in beginsel tot aankoop over te gaan. Dit betekent dat er een gedegen ruimtelijke afweging moet plaatsvinden als de gemeente besluit om niet aan te kopen. Bij de vaststelling van het Ambitiedocument en ook weer bij de vestiging van het voorkeursrecht wordt rekening gehouden met financiële gevolgen naar aanleiding van aankopen en naar aanleiding van de gebiedsontwikkeling. Daarom moet er bij het vestigen van een voorkeursrecht financiële dekking zijn.

Voor deze locatieontwikkeling is nog geen grondexploitatie opgesteld. Hiertoe wordt op een later moment een voorstel aan de raad voorgelegd. Wel is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd om te bepalen of de gebiedsontwikkeling past binnen de financiële kaders. Deze haalbaarheidsstudie is ook ten grondslag gelegd aan de in 2021 gegunde middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Deze middelen maken deel uit van de NPRZ middelen en zijn bedoeld voor het uitvoeren van het project Riederkop – inclusief daarvoor benodigde aankopen.



Voor de locatie Riederkop is dit de financiële dekking als volgt gewaarborgd:

- Tot het moment van positieve besluitvorming van een eventuele grondexploitatie Riederkop dekt het NPRZ project Strategisch Verwerven de financiële consequenties van de mogelijke aankopen. In NPRZ Strategisch Verwerven kunnen ten behoeve van NPRZ projecten in voorbereiding aankopen gedaan worden om zo geen kansen in de markt te laten liggen.
- Na een eventueel positief grondexploitatiebesluit door de raad worden de financiële consequenties gedekt uit de dan lopende grondexploitatie.
- Plankosten ten behoeve van het vestigen en uitvoeren van het voorkeursrechtbesluit worden gedurende de voorbereiding gedekt uit het voorbereidingsproject voor Riederkop.

Zowel het voorbereidingsproject als de mogelijke toekomstige grondexploitatie Riederkop als Strategisch Verwerven worden financieel gedekt uit NPRZ middelen die daarvoor gereserveerd zijn.

NB: deze tekst kan aanpassing behoeven naar aanleiding van de voorbereiding van de besluitvorming over de Nota van Uitgangspunten en de grondexploitatie. In dat geval wordt deze tekst aangevuld c.q. aangepast naar aanleiding van deze besluiten.

Privacygevoelige informatie:

Op grond 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 wordt de Lijst van eigenaren en beperk zakelijk gerechtigden u aangeboden onder embargo. Vanwege de persoonsgegevens en omdat de lijst tot aan het moment van besluitvorming kan wijzigen, wordt op grond van artikel 5.1 lid 2 onder e Wet open overheid een embargo opgelegd op de persoonsgegevens in deze lijst. Vertrouwelijkheid is geboden tot na besluitvorming over dit voorstel in de openbare raadsvergadering van de gemeenteraad. Na besluitvorming wordt het integrale besluit met de lijst van eigenaren en beperkt zakelijk gerechtigden gepubliceerd.

Het bijbehorende besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

burgemeester en wethouders van Rotterdam,

de secretaris,

de burgemeester,

G.J.D. Wigmans

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Tekening met voorkeursrechtgebied
2. Lijst met eigenaren en rechthebbenden (geanonimiseerd)
3. Zienswijzennota