

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 29 oktober 2019 17:51
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Tweebosbuurt - bestuursrechtelijke belemmeringen [VBTM-386152]
Bijlagen: RE: gegevens Blok S voor berekening stikstofdepositie; RE: gegevens Blok S voor berekening stikstofdepositie

Urgentie: Hoog

Beste [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED],

Willen jullie meedenken/adviseren bij de vragen over Stikstofdepositie en bestemmingsplan.

vriendelijke groet,

[REDACTED]
Projectmanager
Gemeente Rotterdam
Stadsontwikkeling
Afdeling PMB Gebiedsontwikkeling Zuid
PMB Gebiedsontwikkeling Zuid
De Rotterdam, Wilhelminakade 179
Postbus 6575 3002 AN Rotterdam
Website www.rotterdam.nl

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 oktober 2019 17:17
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Tweebosbuurt - bestuursrechtelijke belemmeringen [VBTM-386152]

Beste [REDACTED], allen,

Met deze mail betrek ik ook [REDACTED], vooral i.v.m vragen over bestemmingsplan en Stikstofdepositie. En [REDACTED] over RVV. Zodat we met z'n allen d.m.v. tekst in kleur antwoorden kunnen geven. Hieronder al voor een deel in paars van mij.

met vriendelijke groet,

[REDACTED]
ontwikkelingsmanager

Vestia
Watermanweg 50
Postbus 29013
3001 GA Rotterdam
[REDACTED] (secretariaat)
[REDACTED] (mobiel)

www.vestia.nl

Informatie verzonden met dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerde. Vestia staat niet in voor een juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een e-mail, noch voor een tijdige ontvangst daarvan.

Van: [redacted] [mailto:[redacted]@vbtm.nl]

Verzonden: maandag 28 oktober 2019 10:27

Aan: [redacted]@Vestia.nl>; [redacted]@vestia.nl> [redacted]
[redacted]@Vestia.nl> [redacted]@vestia.nl>

CC: [redacted]@vbtm.nl>; [redacted]@vestia.nl>

Onderwerp: Tweebosbuurt - bestuursrechtelijke belemmeringen [VBTM-386152]

Beste allen,

Zoals bekend, hebben de huurders die in de tweede ronde zijn gedagvaard gereageerd op de dagvaarding. Een aantal van die groep wordt bijgestaan door het Advokatenkollektief ([redacted] en [redacted]). Hun reacties op de dagvaardingen zijn – op een aantal punten na – in principe hetzelfde als in de eerste ronde.

Anders dan in de eerste ronde wordt door deze groep huurders een aantal bestuursrechtelijke belemmeringen opgeworpen, waardoor Vestia geen succesvol beroep op 'dringend eigen gebruik' zou kunnen doen. Ook wordt hiermee geprobeerd te voorkomen dat de rechter, zoals in de eerste ronde wel gedaan, de vonnissen uitvoerbaar bij voorraad verklaart, waardoor Vestia een eventueel hoger beroep niet hoeft af te wachten.

De opgeworpen stellingen zijn (juridisch) niet allemaal even relevant, veelal niet onderbouwd en soms zelfs evident onjuist, maar er moet uiteraard wel op gereageerd worden. Hieronder noemen we daarom de belangrijkste belemmeringen die worden opgeworpen en welke informatie wij nodig hebben om een reactie te kunnen formuleren. [redacted] vroeg me vrijdagmiddag deze mail aan jullie allen te richten. Het e-mailadres van [redacted] hebben wij niet kunnen achterhalen. Zou iemand mij of zijn e-mailadres willen geven of hem deze mail willen doorsturen?

Bestuursrechtelijke belemmeringen

Het komt erop neer dat gesteld wordt dat er bestuursrechtelijke belemmeringen zijn die de spoedige sloop en nieuwbouw van de Tweebosbuurt in de weg staan (oftewel: het beoogde eigen gebruik is niet dringend), waardoor volgens hen (ook) niet aannemelijk is dat de plannen überhaupt kunnen worden verwezenlijkt. Deze belemmeringen zouden zich op twee gebieden voordoen, te weten ruimtelijke ordening en de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV).

De huurders stellen – kort gezegd – dat:

- a. De nieuwbouwplannen van Vestia niet in het huidige bestemmingsplan passen, waardoor volgens de huurders een nieuw bestemmingsplan zal moeten komen, dan wel er wijzigingen in aangebracht moeten worden. Ook kunnen – zo lang dit niet is gebeurd – omgevingsvergunningen niet verleend worden. Het aanpassen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunningen zal volgens de huurders zoveel tijd gaan kosten (1,5 – 2 jaar) dat geen sprake is van *dringend* eigen gebruik;
- b. Voor de sloop en nieuwbouw van de Tweebosbuurt vergunningplichtig is op grond van de Wet natuurbescherming, het verkrijgen van zo'n vergunning een langdurig en bovendien onzeker traject is. Vestia zou vergunningplichtig zijn vanwege de huidige 'Stikstofcrisis';
- c. Vestia geen gebruik zal kunnen maken van de RVV, omdat "de gemeente de sloop betaalt".

Ad a: [redacted] liet mij vrijdagmiddag weten dat er op dit moment geen aanleiding is om aan te nemen dat het bestemmingsplan gewijzigd of (intern) aangepast te worden, maar zei ook dat de gemeente ([redacted]) van

██████) hier meer over weet. ██████/██████, zou jij ons kunnen laten weten of de nieuwe plannen, voor zover bekend, passen binnen het huidige bestemmingsplan en, zo niet, op welke punten? Wat zou de tijdplanning zijn als er wijzigingen doorgevoerd moeten worden?

Er is in 2009 een stedenbouwkundig plan gemaakt voor de Tweebosbuurt, dat nagenoeg hetzelfde is als de huidige plannen. Hierop is een nieuw bestemmingsplan gemaakt dat in 2012 is vastgesteld. Op enkele kleine punten dient er afhankelijk van de planuitwerking een kleine aanpassing plaats te vinden. Dit speelt nu bij het nieuwbouwblok S. Deze "reparatie"/ander woord? is nu in procedure en zal naar verwachtingdefinitief worden.

@ check ██████ ajb

Ad b: De huurders menen dat Vestia vergunningplichtig is voor zowel de sloop als de nieuwbouwplannen, omdat "*in de nabijheid van de Tweebosbuurt*" de volgende Natura 2000-gebieden zouden zijn gelegen: Boezems Kinderdijk, Donkse Laagten, Oude Maas, Oudeland van Strijen, de Biesbosch, Hollands Diep, Haringvliet en Voornes Duin. Deze gebieden zouden volgens hen allen kampen met een overschot aan stikstof, zodat het uit hoofde van artikel 2.7 Wnb verboden zou zijn aldaar zonder vergunning van Gedeputeerde Staten het herstructureringsproject te realiseren.

Het is wat ons betreft (zeer) waarschijnlijk dat Vestia niet vergunningplichtig is. Allereerst omdat de door gedaagde genoemde gebieden – op de Biesbosch en Voornes Duin na – geen onderdeel uitmaken van Programma Aanpak Stikstof (PAS), omdat deze gebieden eenvoudigweg niet stikstofgevoelig zijn. De uitspraak van de ABRvS van 29 mei 2019 en het gedeeltelijk onverbindend verklaarde PAS zijn derhalve überhaupt niet van toepassing op voornoemde gebieden, nu deze gebieden niet stikstofgevoelig zijn.

Het enkele feit dat de Biesbosch en Voornes Duin wel stikstofgevoelig zijn (en dus deel uitmaken van het PAS), maakt echter nog niet dat daarmee in het kader van de sloop van de Tweebosbuurt een Wnb-vergunning is vereist. Een vergunning is namelijk niet vereist als op voorhand met wetenschappelijke zekerheid significante effecten op voor stikstof gevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. In de voorfase wordt dit berekend aan de hand van een bepaalde rekenmethode (AERIUS), waarbij in zijn algemeenheid aangenomen wordt dat geen significante effecten optreden als de afstand tussen het project en het betreffende Natura 2000-gebied groter is dan 10 kilometer. Als dat het geval is kan in principe worden geconcludeerd dat op voorhand significante effecten op stikstofgevoelige habitattypes in Natura 2000-gebieden zijn uit te sluiten. Voornes Duin is gelegen op 27,7 kilometer van de Tweebosbuurt en de Biesbosch op 18,8 kilometer. Maar zelfs als Vestia wel vergunningplichtig zou zijn, is natuurlijk nog niet uitgesloten dat een vergunning alsnog tijdig verkregen zou kunnen worden.

Heeft Vestia onderzoek laten doen naar de eventuele gevolgen van de Stikstofproblematiek voor haar plannen? Zo ja, ontvangen wij graag stukken die hierop zien. Van ██████ begreep ik vrijdag dat Vestia voor Blok S al een vergunning verkregen zou hebben. Zou iemand deze aan ons kunnen opsturen? Indien nog geen onderzoek is verricht, adviseren wij Vestia dit alsnog zo spoedig mogelijk uit te voeren. De resultaten dienen uiterlijk 6 november as. (één week vóór de eerste zitting) aan de rechtbank opgestuurd zijn. Als het niet zou lukken om een 'volledig' onderzoek te laten plaatsvinden, is in ieder geval aan te bevelen om een deskundige op dit gebied te laten verklaren dat Vestia niet vergunningplichtig is.

Zie bijgaande mail over het nieuwbouw blok S. Voor de rest zijn de plannen nog niet uitgewerkt en dus ook nog niet getoetst. Daarnaast is deze regelgeving nog in beweging en is het denk ik ook niet mogelijk om te zeggen of de nog uit te werken plannen wel of niet vergunningplichtig zijn. Daarnaast zullen het niet alleen plannen van Vestia zijn, maar ook voor andere partijen (de rode) . @ ██████ kan jij hier meer over zeggen?

Ad c: Van ██████ begreep ik dat de gemeente de sloop niet betaalt, maar dat de gemeente Vestia achteraf subsidieert. Kan iemand hier – op hoofdlijnen – meer informatie over geven? Daarnaast neem ik aan dat al ruimschoots een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven door de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO)? Zou Vestia – als dat klopt – die verklaring willen toesturen? De huurders stellen namelijk dat dit een (appellabel) besluit is in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht. Dat lijkt ons echter niet het geval.

Art. 10 lid 2 sub b WOB

Inderdaad: Vestia is opdrachtgever voor de sloop en betaalt de facturen. Vestia kan daarna € ██████ per gesloopte woning in mindering brengen op de verhuurderheffing. In de SOK is een totaalverdeling van kosten gemaakt, waarbij

afgesproken is dat de gemeente bepaalde vergoedingen geeft als compensatie van alle kosten van Vestia. Mogelijk is dan dat de gemeente Vestia achteraf subsidieert.

@check [REDACTED] / [REDACTED], ajb

Dit zijn op dit moment de belangrijkste punten. Graag vernemen wij spoedig.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



[REDACTED] | advocaat |
Boompjes 252 | postbus 23498 | 3001 KL Rotterdam
T [REDACTED] | F [REDACTED] M [REDACTED]
E [REDACTED] [@vbtm.nl](mailto:[REDACTED]@vbtm.nl) | www.vbtm.nl

De inhoud van dit emailbericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze inhoud door anderen zonder toestemming van de afzender of geadresseerde is onrechtmatig.