



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het Ambitiedocument Waterkant vast te stellen (bijlage 1);

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Nadat de Raad van State in oktober 2022 het bestemmingsplan had vernietigd besloot ons college op 6 december 2022 om de bouwplot voor een nieuw stadion in Feyenoord City niet langer voor dat doel te reserveren en lichtte daarover uw raad in (22bb008373).

Daarmee kwam een eind aan de planontwikkeling die in 2017 was ingezet met het raadsbesluit over de Position Paper Feyenoord City. Op 15 februari jl. heeft uw raad ook zelf in formele zin een einde gemaakt aan Feyenoord City 1.0 door de Position Paper uit 2017 niet langer van toepassing te verklaren en de status van 'risicovol project' te beëindigen naar aanleiding van het aanbieden door ons college van de eindrapportage in oktober vorig jaar (24bb000860).

Ondertussen is in nauwe samenwerking met Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) gewerkt aan een alternatieve gebiedsontwikkeling zonder een nieuw stadion. In januari 2023 hebben wethouder KBW en wethouder FODGP uw raad geïnformeerd (23bb000562) dat daartoe zou worden gewerkt aan vier nieuwe kaderdocumenten onder de werknaam Feyenoord City 2.0:

1. Herziening Gebiedsvisie Stadionpark
2. Herziening Masterplan Feyenoord City
3. Ambitiedocument Waterkant
4. Herziening Gemeentelijke Grondexploitatie Feyenoord City

Voor elk van bovenstaande documenten wordt uw raad een voorstel tot vaststelling voorgelegd. Onderhavig raadsvoorstel betreft de vaststelling van het Ambitiedocument Waterkant.

Met de raadsbesluiten kunnen een aantal (financiële) afspraken met de Stigam en Stadion Feijenoord definitief gemaakt worden. Voor Stigam zijn uw besluiten van groot belang om



haar financiering te kunnen continueren en haar eigen grondexploitatie definitief te kunnen maken.

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

Raadsbesluit Oostflank (januari 2024)

Toelichting:

Met voortvarendheid hebben wij de planontwikkeling voor Feyenoord City 2.0 ter hand genomen. Daarbij hebben we zoveel mogelijk aangesloten bij de afspraken in het kader van het besluitvormingsmodel waarin per fase het gewenste ruimtelijke product wordt benoemd en precies wordt aangegeven wie besluit en welke zaken worden vastgesteld (bijvoorbeeld een financiële paragraaf bij een masterplan). Bij het voorliggende ambitiedocument kon dat niet letterlijk omdat we ons ook hebben willen houden aan de aanpak die wij in maart 2023 aan uw raad hebben gepresenteerd bij de start van het consultatietraject voor de Waterkant, onder meer gevisualiseerd in de Procesplaat (23bo004070). Daarnaast wilden we ook spraakverwarring (over bijvoorbeeld de terminologie) voorkomen in het participatietraject met de omgeving. Tot slot vinden wij Stadionpark (en Feyenoord City daarbinnen) dermate omvangrijk dat het beter is om voor deelgebieden een apart ambitiedocument op te stellen zoals voor de Waterkant nu is gebeurd. In de geest van het besluitvormingsmodel brengen we daarmee voor dit gebied een extra "planlaag" aan. Na vaststelling van het masterplan wordt ook voor de andere deelgebieden een ambitiedocument of, als dat handiger is, gelijk een stedenbouwkundig plan opgesteld. De participatie wordt daarop specifiek ingericht en de grondexploitatie herzien. De gemeenteraad krijgt hiermee een extra besluitmoment en wordt daarmee beter in staat gesteld om haar kader stellende rol op de juiste momenten in het planproces te vervullen.

De relatie met het Besluitvormingsmodel samengevat:

1. Gebiedsvisie Stadionpark: komt overeen met het gebiedsambitiedocument in het besluitvormingsmodel;
2. Masterplan Feyenoord City: komt overeen met het masterplan uit het besluitvormingsmodel;
3. Ambitiedocument Waterkant: deelgebiedsambitiedocument, is feitelijk extra tov besluitvormingsmodel gezien omvang ontwikkeling;
4. Stedenbouwkundig plan (nog op te stellen): komt overeen met besluitvormingsmodel.

Het ambitiedocument is een product van de gemeente in samenwerking met Stigam en haar partners. Aan het document is gewerkt na het vrijgeven van het consultatiedocument op 28 maart 2023. De input voor het ambitiedocument is mede opgehaald uit de intensive participatie met ondernemers, bewoners en professionele stakeholders. Daarnaast is ook het Quality Team Feyenoord City geconsulteerd in diverse besloten en openbare bijeenkomsten. Met Stigam is de haalbaarheid getoetst aan de hand van diverse verdiepende onderzoeksvragen en voorbeelduitwerkingen. Het ambitiedocument is een nadere ruimtelijke en programmatische uitwerking van het Masterplan Feyenoord City 2.0 dat eveneens ter besluitvorming door uw raad voorligt.

Ambities

De ambities voor de Waterkant betreffen op hoofdlijnen:



- a. Betere verbindingen met de omgeving
- b. Toegankelijke recreatieve openbare ruimte
- c. Eigenzinnige en gemengde stadswijk
- d. Ruimte voor bedrijvigheid en faciliteiten voor binnen- en buitensport
- e. Toekomstbestendige buurt;
- f. Place to be.

Het plan

De ambities zijn vertaald in een ruimtelijk concept met een grotendeels 'opgetild' maaiveld om zo de verbinding te maken over het spoor en een aansluiting met de achterliggende wijken te maken. Het opgetilde maaiveld sluit ook aan bij de aanlanding van de nieuwe stadsbrug. Onder het opgetilde maaiveld wordt het parkeren georganiseerd en een groot deel van de logistiek om daarmee bovengronds een voor de voetganger aantrekkelijke buitenruimte te creëren. Door de landaanwinning wordt meer ruimte gecreëerd voor bebouwing en kwalitatieve buitenruimte. Er komt een netwerk van straten en pleinen, parken en publieke buitenruiten die de wijk met de omliggende wijken verbindt. Vanuit het netwerk ontstaat een raamwerk voor de bebouwing voor woon, werk en maatschappelijk programma. De langsdam met het getijdenpark dient zowel voor bescherming tegen plasbranden en transport over de Maas, als een gebied voor recreatieve activiteiten.



Impressie bebouwing Waterkant

Programma

Het woonprogramma in de Waterkant omvat 310.000-340.000 m2 bvo waarbinnen 3.125 – 3.750 woningen kunnen worden gerealiseerd. De eerste 3700 woningen in Feyenoord City deelgebied 1 (Waterkant + Stads kant + Mallegatplot) betreffen 450 sociale woningen en 40% middelduur. Daarboven geldt de segmentering volgens het coalitieakkoord.

Stigam streeft voor het hele woningprogramma voor Waterkant naar circa 50% huur en 50% koop.



In totaal is er ruimte voor 50.000 tot 90.000m² bvo niet-woonfuncties, waarvan circa 20.000 m² gereserveerd is voor diverse maatschappelijke functies en voorzieningen. Daarnaast is er ruimte voor (nacht)horeca, werken, onderwijs, recreatie, sport en (beperkt) winkels voor de dagelijkse voorzieningen. Tot slot is er (in aanvulling op het getijdenpark en het zwembad) ruimte voor een of meerdere bijzondere voorzieningen die interessant zijn voor bezoekers uit stad en regio die de Waterkant tot een bijzondere bestemming en publiekstrekker maken.

Maatschappelijke impact

Feyenoord City 1.0 kende een sociaaleconomisch programma waarin het nieuwe stadion en de activiteiten van de BVO een belangrijke rol speelden. Voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City 2.0 is met diverse partijen binnen en buiten de gemeente gewerkt aan een nieuwe invulling van de maatschappelijke impact van de gebiedsontwikkeling. De hoofdlijn is dat gewerkt wordt aan 6 speerpunten:

1. Stimuleren eigenaarschap
2. Ruimte voor experiment
3. Focus op lokaal
4. Kansen voor de jeugd
5. Creëren van werkgelegenheid
6. Locatie specifieke aanpak (per deelgebied/deelproject)

Deze hoofdlijn is opgenomen in het Masterplan Feyenoord City 2.0 en het onderhavige Ambitiedocument Waterkant en verder uitgewerkt. De doelstellingen zijn zijn vertaald naar het voor de bebouwing en de openbare ruimte. In de Waterkant is circa 20.000 m² (van in totaal 25.000 m² in heel deelgebied 1) gereserveerd voor maatschappelijk functies en voorzieningen. Hierbij wordt de systematiek van de referentienormen gehanteerd. Binnen de Waterkant is ook expliciet ruimte (zowel ruimtelijk als financieel) voor de realisatie van de zogenoemde Makersplace (een multifunctioneel leerwerkcentrum) en de Street Culture & Urban Sportcampus.

Relatie met MIRT-besluiten

Net als het masterplan en de gebiedsvisie is het ambitiedocument aangepast op de besluiten in de MIRT-verkenning Oeververbindingen en de herziening van de omgevingsvisie (Oostflank). Dit betekent dat de nieuwe brug met de gekozen locatie en modaliteiten (voetganger, fiets, HOV met tramkwaliteit en autoluwe wegverbinding), de HOV-verbinding Kralingse Zoom-Zuidplein en Station Stadionpark in het masterplan opgenomen zijn. Voor deze projecten worden in de Planning- en Studiefase van de MIRT verdere uitwerkingen gedaan. In het masterplan is ruimte voor de uitwerkingen binnen de scope van het Voorkeursalternatief uit de verkenningsfase. Dat wordt in de komende periode in nauwe samenwerking tussen gebiedsontwikkeling en het MIRT-traject gedaan. In de ontwikkelstrategie en planning voor de gebiedsontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden.

Mobiliteit

In Feyenoord City 1.0 was er sprake van een knip in de Korte Stadionweg-Oranjeboomstraat. Daarover zijn zorgen geuit door de omgeving en wijkraad Feijenoord (24bb000227). Wij snappen deze zorgen en hebben daarom de intentie om hieraan tegemoet te komen. Hierbij moet echter wel rekening gehouden worden met de effecten op het voorziene woningbouwprogramma en de verkeersintensiteit op de omliggende



wijken. We betrekken hierbij de motie "Feijenoord visie" (24bb002267) aangenomen bij de behandeling van Masterplan de Kaai. Deze vraagt om inzicht in alle ontwikkelingen in de Kop van Feijenoord en Feyenoord City en de effecten op mobiliteit. Ook willen we recht doen aan de positieve reacties die we gekregen hebben over de kwaliteit van het gebied. De eerdergenoemde onderzoeken en het verwerken hiervan in de verdere planvorming wordt besproken met wijkraden en bewoners van de omliggende wijken.

Landaanwinning/langsdam

In het afgelopen jaar is gestudeerd op verschillende scenario's voor de landaanwinning en langsdam. De conclusie was dat de landaanwinning en langsdam tot een kwalitatief betere gebiedsontwikkeling leidt. Er is meer ruimte om de hoogteverschillen te overbruggen, er kan een echte wijk worden gerealiseerd (met ruimte voor de verbinding vanaf de Oranjeboomstraat door het gebied naar de Veranda) en er ontstaat ruimte voor een ruime rivierpromenade. De langsdam is noodzakelijk voor de realisatie van het gehele Getijdenpark. Ook blijkt dat de landaanwinning en de langsdam (met daaraan gekoppeld het Getijdenpark) meer programma mogelijk maakt, de situatie ten aanzien van externe veiligheid verbetert en door een hogere gebiedskwaliteit hogere (grond)opbrengsten mogelijk maakt. Uit de aanvulling op de ROER bij de Oostflank/Stadsbrug blijkt dat de aanleg geen nadelige gevolgen voor de scheepvaart heeft en bij de realisatie van de brug niet leidt tot een grotere afgraving van De Esch. Het besluit over de landaanwinning en langsdam kan dus binnen het project Feyenoord City genomen worden.

Omdat de landaanwinning en langsdam zowel financieel als kwalitatief positief uitvallen, wordt dit als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling gehanteerd. Stigam heeft aangegeven de kosten in haar grondexploitatie op te nemen. Hiermee draagt Stigam ook direct bij aan de realisatie van het Getijdenpark Feyenoord, waar de langsdam onderdeel van is. Eerder heeft de gemeente toegezegd de landaanwinning en langsdam over te nemen mits het risicoprofiel niet te veel toeneemt. De gemeente neemt de realisatie op zich voor een vaste prijs die Stigam in tranches betaalt na oplevering, inclusief voorziene indexatie en rente. Stigam betaalt de gemeente bij iedere uitgifte van een kavel naar rato van oppervlak. De prijs is bepaald op basis van een raming van het I-bureau van Stadsontwikkeling en de binnen de gemeente voorgeschreven indexatie en rente. Uiteindelijk is het risico dat de kosten hoger uitvallen dan de af te spreken vaste prijs voor de gemeente. Tegelijkertijd is het ook een kans voor de gemeente als de kosten lager uitvallen. In de berekening van de gemeentelijke onzekerheidsreserve wordt hier rekening mee gehouden. Met Stigam zijn verdere afspraken uitgewerkt om de betalingen voldoende zeker te stellen.

Participatie

We hebben groot belang aan goede participatie met de omgeving, zoals we dat ook in het verleden deden bij Feyenoord City 1.0. Voor de Waterkant is dat gebeurd op basis van het door ons college in maart 2023 vrijgegeven Consultatiedocument Waterkant. Sindsdien is met meer dan 500 mensen, van jong tot oud, gesproken op 19 verschillende locaties in Rotterdam (Zuid). Daarnaast zijn 908 vragenlijsten ingevuld, zijn er 188.470 views geweest op social media en hebben 3.746 personen de landingspagina Waterkant op de website van Feyenoord City bezocht. Er hebben zich 60 personen aangemeld voor de Klankbordgroep Waterkant. De klankbordgroep blijft betrokken bij de verdere planvorming. Ook zijn gesprekken gevoerd met wijkraden, ondernemersverenigingen en professionele stakeholders zoals het Waterschap, ProRail, RWS, HbR, Evides en de andere



nutsbedrijven. De gesprekken zullen ook de komende fase continueren.

De meningen waren overwegend positief en bevestigde en verdiepte de voorgestelde ambities en uitwerkingsrichting in het consultatiedocument. Op basis van de participatie hebben we besloten de eerste fase van de stedenbouwkundige planfase te gebruiken om verdiepend onderzoek te doen naar de optimale mobiliteitsoplossingen in het gebied. Hiervoor zullen we verdere participatie organiseren om te komen tot een gedragen oplossing. In het Ambitiedocument zijn om deze reden nog geen uitgewerkte oplossingen voor mobiliteit uitgewerkt. Ook zijn veel suggesties ontvangen die op een later moment in de uitwerking worden meegenomen. De opgehaalde input is verwerkt in de Rapportage Participatie Gebied Waterkant (zie bijlage) en meegenomen bij het maken van het ambitiedocument.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

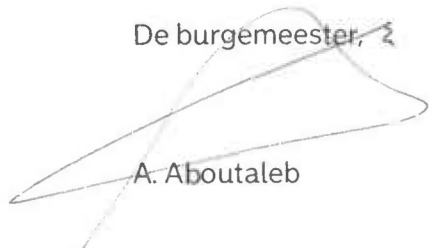
De financiële consequenties voor de gemeente zijn geborgd in de herziene grondexploitatie voor Feyenoord City 2.0 die ook ter vaststelling aan uw raad is aangeboden. Voor projecten die niet in een grondexploitatie kunnen worden opgenomen, worden aparte investeringsbesluiten aan uw raad voorgelegd op het moment dat deze projecten aan de orde zijn. Op dit moment lijkt dit niet aan de orde, behoudens investeringen in het maatschappelijk vastgoed. Voor het getijdenpark heeft deze besluitvorming al plaatsgevonden.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

M.J.H. Lamers

De burgemeester, 

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Ambitiedocument Waterkant
2. Rapportage Participatie Gebied Waterkant.
3. Ontwerpbesluit



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2024

gelet op

- Het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam;
- De uitspraak van de Raad van State om het vastgestelde bestemmingsplan Feyenoord City te vernietigen;
- Dat daarom de door onze raad vastgestelde Gebiedsvisie Stadionpark en het Masterplan Feyenoord City moeten worden herzien, evenals de Grondexploitatie Feyenoord City;
- Dat de uitwerking van de locatie Waterkant in het ambitiedocument aansluit bij het Masterplan Feyenoord City 2.0;

overwegende dat:

- De gebiedsontwikkeling van Feyenoord City van groot belang is voor Rotterdam en voor Rotterdam Zuid in het bijzonder;
- Van het rijk een subsidie is ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls die alleen wordt uitgekeerd als vaart wordt gemaakt met de planontwikkeling;
- Duidelijkheid moet worden geboden richting omgeving (bewoners en ondernemers) en professionele stakeholders waaronder de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en Stadion Feijenoord hoe het verder gaat met de gebiedsontwikkeling;

besluit:

1. Het Ambitiedocument Waterkant vast te stellen (bijlage 1).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,