

Aan de Gemeenteraad

**Onderwerp:**

Uitspraak Raad van State over Bestemmingsplan Feyenoord City

**Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Op 26 oktober jl. heeft de Raad van State uitspraak gedaan inzake Feyenoord City. Hierbij zijn het door uw raad in december 2020 vastgestelde bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten vernietigd.

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

- Raadsbesluit Position Paper Feyenoord City (11 mei 2017)
- Aanwijzing Feyenoord City in het kader van de Regeling risicovolle projecten Rotterdam 2012 (raad, 6 juli 2017)
- Basisrapportage Feyenoord City (B&W, 13 december 2017)
- Raadsbesluit Bestemmingsplan Feyenoord City (17 december 2020)

**Toelichting:**

Op 26 oktober jl. heeft de Raad van State het bestemmingsplan Feyenoord City, alsmede de bijbehorende besluiten, vernietigd. Middels deze brief willen wij uw raad informeren over de hierdoor ontstane situatie voor de beoogde gebiedsontwikkeling Feyenoord City en de vervolgacties die wij voor ogen hebben.

De Raad van State heeft de vernietiging van het bestemmingsplan Feyenoord City onderbouwd door te oordelen dat het plan op voorhand niet uitvoerbaar zou zijn, aangezien de BVO zich eenvoudig en ongeclausuleerd heeft kunnen terugtrekken uit het project. Temeer dat vervolgens ook geen van de andere betrokken partijen, blijkbaar, een middel in handen had om BVO Feyenoord alsnog tot een andere keuze te bewegen. Bij het beoordelen van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan weegt de Raad van State verder mee dat ten tijde van het vaststellen van het plan nog een aanzienlijk bedrag aan externe financiering voor het stadion ontbrak en ook nog onduidelijk was of er kan worden voldaan aan alle door uw raad aan de medefinanciering van het stadion gestelde randvoorwaarden uit de Position Paper. De Raad van State heeft niet alleen het bestemmingsplan vernietigd, maar ook alle eraan gekoppelde besluiten zoals de omgevingsvergunning voor het nieuwe stadion, omgevingsvergunningen voor de landaanwinning en langsdam, de waterwetvergunning en de omgevingsvergunning voor de radarpost.

Op basis van jurisprudentie hadden we deze uitspraak niet verwacht. De uitspraak van de Raad van State, hoe teleurstellend ook, is echter een gegeven waar we vanaf nu bij de gebiedsontwikkeling Feyenoord City rekening mee dienen te houden. Daarom richten we ons in deze brief verder op de gevolgen van deze uitspraak.

#### Gebiedsontwikkeling

Voor ons komt de gebiedsontwikkeling op de eerste plaats. Vanuit dat perspectief is de vernietiging van het bestemmingsplan een grote tegenslag. De voortgang van de woningbouw en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling staan voorop bij de te maken keuzes. We zijn daarom blij dat de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft laten weten nog steeds te streven naar een succesvolle gebiedsontwikkeling met een zo groot mogelijk maatschappelijke impact voor Rotterdam-Zuid.

#### *Eerste woningbouwplots*

We blijven inzetten op het zo spoedig mogelijk realiseren van de eerste woningbouwplots (Mallegatplot, Rosestraatplot en Colosseumplot). Met Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de betrokken ontwikkelcombinatie (OCFC) wordt bekeken op welke wijze deze plots met zo min mogelijk vertraging tot realisatie kunnen worden gebracht. Het is duidelijk dat hiervoor, na de vernietiging van het bestemmingsplan, een nieuwe planologische procedure noodzakelijk is. Wij zullen uw raad zo spoedig mogelijk informeren over de wijze waarop we dit voor ons zien.

Het op tempo houden van de woningbouw vergt ook voortgang in de planvorming en de bijbehorende participatie. Hierover hebben we intensief contact met de stichting en de OCFC. In het verlengde van de voorgenomen koers om de woningbouw op tempo te houden, hebben we met betrokken partijen besloten om de participatiebijeenkomst voor de Colosseumplot, die gepland stond op woensdag 2 november, door te laten gaan. In deze inloopbijeenkomst wordt de stand van zaken van de planontwikkeling gepresenteerd en de omgeving gevraagd om reacties, aandachtspunten en input voor de functies in de plinten.

Wij zijn van mening dat deze bijeenkomst ook in de nieuwe context van het vernietigde bestemmingsplan, nog steeds opportuun en van belang is, om te komen tot een nieuwe planologische grondslag voor de ontwikkeling.

#### *Gebiedsontwikkeling langere termijn*

De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft, na het besluit van BVO Feyenoord in april, het proces om te komen tot een alternatief plan zonder stadion al in gang gezet. De basis voor het alternatieve plan vormen de ambities zoals geformuleerd in de Gebiedsvisie Stadionpark en het Masterplan Feyenoord City, maar die krijgen nu uiteraard een andere ruimtelijke uitwerking. In oktober heeft een combinatie van drie bureaus (EFFEKT, OMA en LOLA) opdracht gekregen om tot een ambitiedocument voor de Stadionplot te komen zonder een nieuw stadion. Dit ambitiedocument geeft een beeld van de mogelijke stedenbouwkundige invulling en hetgeen nog uitgezocht moet worden om een definitief stedenbouwkundig plan te kunnen maken. Tevens heeft de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas aangegeven dat de maatschappelijke betekenis van de gebiedsontwikkeling bovenaan blijft staan. De stichting werkt in lijn met de ambities die vastgelegd zijn, verder en is bereid dit vast te leggen in een nieuw kaderdocument waarin de sociaaleconomische ambities van de gebiedsontwikkeling (breder dan het SEP in de Position Paper) worden vastgelegd.

De verdere uitwerking van een nieuw masterplan en vervolgens een nieuw bestemmingsplan moet verder uitgelijnd worden met het proces van de nieuwe oeververbinding en Station Stadionpark. Wij zullen hier later op terugkomen.

#### *Financiële situatie Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas*

De stichting is op dit moment voldoende gefinancierd. Na het besluit tot uitstel van het stadion was al gestart met het voorbereiden van de herfinanciering. De planning is om dit voor het eind van het jaar af te ronden. De afgelopen maanden is al gewerkt aan herfinanciering op basis van een scenario met en zonder stadion. De uitspraak van de Raad van State lijkt op dit moment geen invloed te hebben op het proces van de herfinanciering.

Het reeds in gang gezette proces met de stichting om de in verschillende overeenkomsten vastgelegde afspraken te vervatten in één geactualiseerde Raamovereenkomst, wordt voortgezet. Daarbij worden nu vanzelfsprekend ook de eventuele contractuele implicaties van de actuele situatie meegenomen.

#### Gevolgen voor het stadionproject

In het belang van de zorgvuldigheid willen wij eerst een gesprek met de belangrijkste stakeholders (BVO Feyenoord, Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas) alvorens wij een definitief besluit nemen over het stadionproject. Een definitief einde van dit stadionproject lijkt op dit moment het meest waarschijnlijk. Een zorgvuldig besluit is relevant omdat de vigerende gemeentelijke kaderdocumenten, zoals de Gebiedsvisie Stadionpark, het Masterplan Feyenoord City en de Position

Paper, uitgaan van een nieuw stadion aan de Maas. Ook de gemeentelijke grondexploitatie gaat uit van een (voor de grondexploitatie financieel neutraal) nieuw stadion. Wij zullen daarover op korte termijn met een definitief voorstel over het stadionproject richting uw raad komen, met daarbij een voorstel hoe om te gaan met de gemeentelijke kaders.

Na uw besluit (uitgaande van het niet doorgaan van het stadion), zullen wij opdracht geven om in overleg tot ontbinding van de driepartijenovereenkomst tussen de gemeente, Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas te komen. Het ontbinden van de overeenkomst heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Wel treden (beperkte) financiële afspraken tussen de stichting en Stadion Feijenoord in werking.

#### Overige aspecten

Wij begrijpen dat de vernietiging van het bestemmingsplan veel vragen oproept over allerlei aspecten van het project. Vragen als hoe het gebied er dan uit gaat zien, wat gebeurt er met de landaanwinning en overkluizing, wat is de impact op het getijdenpark, wat is de relatie met de oeververbinding, etc. Maar ook wat is de betekenis voor de woningbouwimpuls, welke woningbouwprogramma kan gerealiseerd worden, hoe gaan we om met de atletiekvoorziening in Stadionpark, wat betekent dit voor de grondexploitatie. En ook de vraag wat dit betekent voor het mobiliteitsprogramma en het sociaaleconomisch programma.

Wij willen op deze vragen geen overhaast antwoord geven zonder de bij de verschillende onderwerpen betrokken stakeholders hier goed over gesproken te hebben. Wij stellen daarom aan uw raad voor om de 9<sup>e</sup> voortgangsrapportage Feyenoord City (peildatum 1 oktober), die wij voornemens waren om op 15 november aan u toe te sturen, enkele weken uit te stellen en aan te vullen met de consequenties van het besluit van de Raad van State voor de verschillende onderwerpen. Door dit op één moment te doen, kunnen wij uw raad een duidelijker beeld schetsen over de stand van de onderdelen van Feyenoord City en de impact van het besluit van de Raad van State. Hiermee ronden we deze fase, inclusief vernietiging van het bestemmingsplan, zorgvuldig en overzichtelijk af.

#### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

Geen. Worden in het vervolgtraject nader in beeld gebracht.

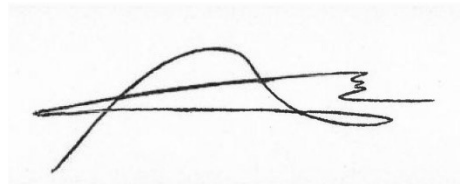
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a few short, horizontal strokes.

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a long, sweeping horizontal line that curves upwards and ends with a small, stylized flourish.

A. Aboutaleb

**Bijlage(n):**

1. Uitspraak Raad van State