

Onderwerp:

Beantwoording van de schriftelijke vragen van het raadslid G.J. Engberts (PvdA) over Feyenoord – houd je ogen op de bal (22bb003243)

Portefeuillehouder: A.H.P. van Gils

Aan de Gemeenteraad.

Op 22 april 2022 stelde het raadslid G.J. Engberts (PvdA) ons schriftelijke vragen over Feyenoord – houd je ogen op de bal (22bb003243).

Inleidend wordt door het raadslid gesteld:

Deze week hebben we te horen gekregen dat de voetbalclub Feyenoord definitief de stekker uit de ontwikkeling van het nieuwe stadion trekt. Dit heeft verregaande gevolgen voor de stad. In de brief van 19 januari jongsteleden geeft de wethouder aan voorbereid te zijn op de situatie dat de BVO Feyenoord onverhoopt in april besluit niet verder te gaan met een nieuw stadion. Daartoe zouden scenario's worden uitgewerkt met betrekking tot het bestemmingsplan en de ontwikkelmogelijkheden van het gebied. In de brief die naar de Raad van State is gestuurd, heeft de wethouder ook aangegeven dat de vertraging van de gebiedsontwikkeling zo veel mogelijk voorkomen moet worden. De PvdA Rotterdam is erg benieuwd naar de scenario's waar de wethouder ongetwijfeld rekening mee heeft gehouden.

De PvdA is altijd een voorstander geweest van de gebiedsontwikkeling van Rotterdam Zuid. Dit zorgt namelijk voor gelijkere kansen in onze stad. Hiernaast is het in de huidige woningcrisis noodzakelijk om tempo te maken met het realiseren van betaalbare woningen. Waar Feyenoord heeft gezegd dat ze zich meer moeten gaan richten op het voetbal, moeten wij onze ogen op de bal houden en tempo maken met het oplossen van de wooncrisis. Om deze reden hebben we de volgende vragen:

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Welke scenario's heeft het college uitgewerkt in het geval dat Feyenoord, zoals nu is gebleken, de stekker uit het project trekt?

Antwoord:



Het college heeft zoals toegezegd verschillende scenario's voor het bestemmingsplan uitgewerkt. Zoals in onze brief van 7 december jl. (21bb015299) aangegeven betreffen de scenario's:

1. Geheel vernietigd bestemmingsplan. In dat geval moet de procedure opnieuw en zal ook voor de eerste woningbouwplots een procedure doorlopen moeten worden, eventueel via een projectbestemmingsplan
2. Gedeeltelijk vernietigd bestemmingsplan, waarbij alleen de twee bouwplots aan de westkant van het spoor met de bijbehorende verkeersbestemmingen in stand blijven, alsmede de Mallegatplot. In dit geval zal voor de vergunningen van de no regret-onderdelen van het plan (landaanwinning en overkluizing) een nieuwe omgevingsvergunningprocedure doorlopen moeten worden. Voor de rest van het gebied geldt het oude bestemmingsplan Olympus en is ontwikkeling pas mogelijk na een nieuwe procedure
3. In stand houden bestemmingsplan. Hiermee blijven alle ontwikkelingen mogelijk. Het stadion blijft het stadion mogelijk en de huidige in voorbereiding zijnde woningbouwplots (de drie bij scenario 2 benoemde plots en de Waterfrontplot) hebben qua planning en onzekerheid geen last van nieuwe procedures.

Overigens wil het college bij uw vraag aantekenen dat wij het besluit van Feyenoord niet als definitief de stekker uit het project trekken hebben gehoord. Zij hebben aangegeven dat onder de huidige marktomstandigheden het plan niet haalbaar is en zij daarom op dit moment de voorbereiding niet verder doorzetten. Zie voor een verdere toelichting de collegebrief bij de Voortgangsrapportage Feyenoord City

Vraag 2:

Welk van deze scenario's realiseert de meeste betaalbare woningen? En is het college voornemens om haar voorkeur uit te spreken voor dat scenario? Zo niet, waarom?

Antwoord:

De scenario's zijn geen ruimtelijke of programmatische scenario's. Zoals bij antwoord 1 is aangegeven, betreft het bestemmingsplanscenario's

Inmiddels heeft de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas een verkenning gedaan naar een plan zonder nieuw stadion. Dit is geen uitgewerkt plan. Uitgangspunt zijn de al bekende ontwikkelingen welke ook zonder stadion worden gerealiseerd (Colosseumwegplot, Roseplot, Mallegatplot en drie torens van het Waterfront). Voor de rest van fase 1 (stadionplot inclusief voorziene uitbreiding Mallegatpark en resterende deel Waterfrontplot) is op basis van referentiegebieden een dichtheid bepaald. Dit is (tezamen met de beperkingen vanuit milieu) vertaald naar een programma en een bijbehorende grondexploitatie. Uit deze verkenning van de stichting komt naar voren dat een grondexploitatie zonder stadion moeilijker haalbaar te maken is en daarmee de



betaalbaarheid van de woningbouw onder druk komt te staan. Om de betaalbaarheid op het voorziene niveau te houden is het behouden van de subsidie voor de Woningbouwimpuls voor het project noodzakelijk. Zonder deze subsidie (of andere financiële tegemoetkoming) is er voor de stichting financieel gezien geen ontwikkeling mogelijk die voldoet aan de eisen die de gemeente stelt betreffende onder meer het aandeel sociale woningbouw. Zoals ook in de brief bij de voortgangsrapportage is vermeld zijn wij daarover inmiddels in gesprek met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Vraag 3:

Op welke plekken kan er gestart worden met de bouw zonder dat het bestemmingsplan aangepast hoeft te worden?

Antwoord:

Met het vigerende bestemmingsplan kan het hele Masterplan Feyenoord City uitgevoerd kan worden. Daarbij geldt als bijzonderheid dat voor drie gebouwen op de Veranda het bestemmingsplan op verzoek van de eigenaren geschorst is en daar gedurende de schorsing niet ontwikkeld kan worden. Op basis van het bestemmingsplan wordt op dit moment gewerkt aan de planontwikkeling van de Mallegatplot, Colosseumplot, Roseplot en drie torens van het Waterfront.

Indien het vigerende bestemmingsplan bij de Raad van State wordt vernietigd, treedt het oude bestemmingsplan Olympus weer in werking. Binnen dit bestemmingsplan is nog slechts één bouwlocatie voorzien, namelijk een laatste blok aan de westkant van de Veranda. Dit blok was voorzien op parkeerterrein 5C, waar in de plannen voor Feyenoord City de reservering voor de oeververbinding is gepositioneerd.

Vraag 4:

Wat is er nodig om, nu het stadion er niet komt, versneld aan de slag te gaan met het woningbouwproject Feyenoord XL?

Antwoord:

Voor Feyenoord XL (FXL) zijn nog diverse stappen nodig voordat tot realisatie kan worden overgegaan. De versnelling voor FXL is te vinden in het zo snel mogelijk uitplaatsen van de opstelsporen. FL is in gesprek met ProRail om deze verplaatsing en alternatieve locaties te verkennen. Deze verplaatsing geeft ruimte en is altijd goed voor de stad, maar is ook randvoorwaardelijk voor de realisatie van FXL.

In onze brief aan de gemeenteraad van 22 juni 2021 (21bb007139) hebben wij reeds aangegeven dat FXL voortvarend wil starten, maar dat desondanks onderstaande planning met drie vervolgfases met go - no go besluiten wordt aangehouden. Deze



planning kent nog onzekerheden en een grote doorlooptijd maar is een “aantrekkelijke volgende stap” in de gebiedsontwikkeling van Stadionpark:

1. Periode Q2 2021 -Q2 2023: verkenningsfase ProRail naar uitplaatsen opstelsporen voor goederen, afstemming met uitkomsten MIRT-verkenning, nader onderzoek naar haalbaarheid publieke bekostiging;
2. Periode Q3 2023 -2027: realisatie uitplaatsen opstelsporen en voorbereidingsfase overkluizing en gebiedsontwikkeling;
3. Periode 2028 -2039: realisatie overkluizing en ontwikkelperiode gebiedsontwikkeling.

De versnelling kan primair gevonden worden door versneld de noodzakelijke investering voor het verplaatsen van het rangeerterrein te realiseren. Hierover zijn de gesprekken met het Rijk, zowel de ministeries van BZK als I&W, gestart. Zodra zicht is op een positieve conclusie kan gestart worden met het vervolg en dus ook eventuele bouwprojecten. In opvolging van de brief d.d. 22 juni 2021 wordt herhaald dat er nog aanzienlijke financiële tekorten bestaan op het onderdeel “overkluizing”.

Vraag 5:

Welke effecten heeft de recente ontwikkeling op de infrastructuur- en mobiliteitsinvesteringen die ook deel zouden zijn van Feyenoord City?

Antwoord:

De investeringen in het gemeentelijk mobiliteitsprogramma zijn voor het grootste deel ook gewenst zonder nieuw stadion. Deze zijn zowel nuttig voor het verkeerssysteem van Rotterdam-Zuid als de gebiedsontwikkeling Feyenoord City (met of zonder stadion). De ingezette aanpak voor gedragsverandering blijft van belang om verkeersdruk en parkeeroverlast in de omgeving tegen te gaan. Alle al uitgevoerde projecten (zoals de tramkeerlus Wilhelminaplein en de verbetering van de watersteiger aan de Piet Smitkade) en op dit moment in voorbereiding zijnde projecten (P+R Beverwaard, aanpak Roseknoop en doortrekken Colosseumweg) zijn wat ons betreft op dit moment sowieso nuttig en noodzakelijk. De overkapping van het station en de aanleg van de traverse over het spoor tussen Hillesluis en Feyenoord City in het mobiliteitsprogramma zijn zaken die wél samenhangen met het definitieve plan, zowel qua aantal bezoekers van het stadion als de mate waarin deze logisch aanlandt aan de Feyenoordzijde in relatie tot het realiseren van de Strip met een verhoogd maaiveld. De wijze van inzetten van deze investeringen kan ook nog beïnvloed worden door de uitkomsten en daaropvolgende uitwerkingen van de MIRT-verkenning over de nieuwe oeververbinding en station Stadionpark. De voorkeursvariant van de MIRT-verkenning wordt dit najaar verwacht.



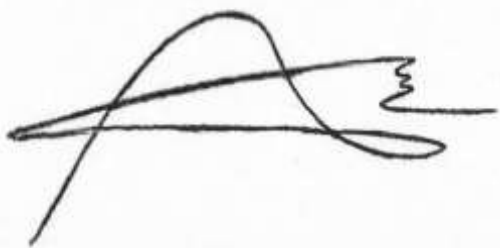
Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, rounded loop at the top and a vertical stroke extending downwards.

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

A. Aboutaleb