



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Ontvangstbevestiging

Aanvraag Regeling Woningbouwimpuls

.....
Formuliernummer 1300024141081
Ontvangstdatum 15-7-2020
Ontvangsttijd 17:58
.....

Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Postbus 40225
8004 DE Zwolle
mijn.rvo.nl

088 042 42 42 (lokaal tarief)

Formuliergegevens

Relatiegegevens

Relatienummer 203354762
KVK-nummer 24483298
Naam Gemeente Rotterdam
Adres Prinses Beatrixlaan 3
3062CM ROTTERDAM

Contactgegevens

Naam contactpersoon Wilco Verhagen
Functie Projectmanager
E-mailadres [REDACTED]@rotterdam.nl
Telefoonnummer [REDACTED]

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO

Kerngegevens project

Naam van het project Feyenoord City

Aantal te bouwen woningen 3.700

Gevraagde bijdrage woningbouwimpuls € 21.212.761,00
Naam rechtsgeldige ondertekenaar College van B&W

Voorziene kwartaal en jaar van start (fysieke) 4e kwartaal 2020

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO



werkzaamheden van maatregel(en) waarvoor een
bijdrage wordt gevraagd

Voorziene kwartaal en jaar wijziging bestemmingsplan 4e kwartaal 2020

Voorziene kwartaal en jaar ondertekenen van de
anterieure overeenkomst(en) 4e kwartaal 2020

Gewenst kwartaal en jaar dat de bijdrage uit de
Woningbouwimpuls beschikbaar wordt gesteld 4e kwartaal 2020

Omschrijving van het project

Geef een algemene projectomschrijving.

Feyenoord City is een integrale gebiedsontwikkeling met woningbouw, een nieuw Feyenoordstadion en voorzieningen. In de 'Strategische Verkenning Verstedelijking' (juni 2019) heeft het college Feyenoord City benoemd als een van de prioritaire gebieden

Het nieuwe stadion is de aanjager voor de gebiedsontwikkeling: als nieuwe icoon en om ruimte te schopen voor nieuwe woningbouw (in fase 2 t/m 4). Fase 1 kent ca. 1.600 won. Fase 2/3 (Stadiondriehoek) ca. 1.100 won en fase 4 ca. 1.050 won. Er is ca 200.000 m2 voorzieningen (recreatief en maatschappelijk) voorzien.

In het Masterplan wordt ingezet op een inclusieve wijk, voor alle doelgroepen. In het gebied worden minimaal 53% betaalbare won gerealiseerd. De ontwikkeling zal een impuls geven aan Rotterdam-zuid (NPRZ) door werkgelegenheid, opleiding, sporten, aantrekkelijke rivieroever en de nieuwe woningbouw. Bij de gebiedsontwikkeling horen ook een mobiliteitsprogramma en een sociaal-economisch programma.

De gebiedsontwikkeling wordt duurzaam vormgegeven met veel groen en ruimte voor sport. Het streven is een Breeam-excellent gebiedsontwikkeling en er wordt ingezet op het optimaal benutten van de locatie middels OV (trein, tram), fiets en vervoer over water.

De stedenbouwkundige structuur wordt gevormd door een hoogwaardige buitenruimte en verhoogde maaivelden, waardoor de barrières in het gebied worden geslecht en de groen/recreatie gebieden in en rond het gebied voor iedereen bereikbaar zijn.

De gebiedsontwikkeling is op een innovatieve manier vormgegeven, middels de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Private partijen investeren hier in, de gemeente brengt grond in. De Stichting heeft geen winstoogmerk en als doelstelling het realiseren van de gebiedsontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde.

Voorwaarden van de woningbouwimpuls

Geef aan in hoeverre het project voldoet aan de voorwaarden van de woningbouwimpuls. De aanvraag moet aan alle voorwaarden voldoen om in aanmerking te komen voor een bijdrage uit de woningbouwimpuls.

De aanvraag is ingediend door het college van B&W. Ja

De aanvraag heeft betrekking op een afgebakend
projectgebied. Ja

Binnen het projectgebied worden tenminste 500 woningen Ja
netto toegevoegd (te realiseren woningen minus te slopen
woningen).

Ten minste 50 % van de te realiseren woningen vallen Ja
binnen de definitie van betaalbaar.

De gevraagde bijdrage is maximaal 50 procent van het Ja
publieke financiële tekort.

De bouw van de eerste woningen start binnen drie jaar na Ja
toekenning, en de laatste woningen binnen tien jaar.

De maatregelen die leiden tot een publiek tekort betreffen Ja
publieke investeringen die voor woningbouw noodzakelijk
zijn.

Afbakening van het projectgebied

Omschrijf de samenhang van het ingediende projectgebied. Geef expliciet aan of er sprake is van organisatorische,

geografische en/of financiële samenhang en motiveer dit. Ga daarbij ten minste in op de volgende aspecten:

- De organisatorische samenhang
- De geografische samenhang
- De functionele samenhang

Organisatorische samenhang:

Binnen de gemeente is een gemeentelijke projectorganisatie. Feyenoord City kent een eigen projectplan, een eigen aansturing met een stuurgroep (4 wethouders), coördinerend wethouder en een ambtelijk opdrachtgever. Tevens kent Feyenoord City een eigenstandige voortgangsrapportage aan de gemeenteraad.

Extern is de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas opgericht, welke als doel heeft het realiseren van Feyenoord City. Met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas is een raamovereenkomst gesloten met betrekking tot het projectgebied Feyenoord City.

Geografische samenhang:

Het betreft een aaneengesloten gebied. In het gebied liggen nu de spoorlijn en Stadionweg als barrière, maar met de gebiedsontwikkeling wordt deze barrières geslecht en kan het als 1 gebied functioneren. De geografische samenhang blijkt uit het door de gemeenteraad vastgestelde Masterplan Feyenoord City en het in procedure gebrachte bestemmingsplan Feyenoord City (vaststelling voorzien op 1 oktober 2020).

Functionele samenhang (businesscase/grex):

De functionele samenhang is er als eerste programmatisch. Met het nieuwe stadion ontstaat in het gebied rond het huidige stadion (milieu)ruimte voor woningbouwontwikkeling. Tevens worden functies uit de Veranda in fase 1 geherhuisvest om te komen tot herontwikkeling op hun oorspronkelijke locatie.

Er is sprake van een samenhangende grondexploitatie, maar deze is gesplitst in drie deelexploitaties met onderlinge verrekeningen. Deze maken het hanteerbaar om de grondexploitaties op het juiste moment te kunnen verfijnen.

Type maatregelen die leiden tot het publiek tekort

Geef aan welke type publieke maatregelen nodig zijn om woningbouw te realiseren.

Infrastructurele ontsluiting	Ja
Verlaging van de stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura-2000 gebieden	Nee
Bodemsanering	Ja
Uitplaatsing van activiteiten die hinder veroorzaken voor woningbouw	Ja
De inrichting van de openbare ruimte	Ja
Kosten verbonden aan de betaalbaarheid van woningen	Ja

Gegevens over de noodzaak van de bijdrage

Kerngegevens gevolgen bij geen bijdrage

Geef aan in hoeverre onderstaande beweringen over het projectgebied van toepassing zijn.

Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.	Ja
Aandeel woningen dat wel gerealiseerd kan worden.	15 %
Er kunnen minder woningen gerealiseerd worden.	Ja
Hoeveel maanden vertraging wordt er opgelopen?	24 maanden
Het aandeel betaalbare woningen wordt kleiner.	Ja
Aandeel betaalbare woningen dat wel gerealiseerd kan worden.	30 %

Overige effecten bij geen bijdrage

Omschrijf de overige effecten indien er geen bijdrage komt van de woningbouwimpuls, zoals het niet halen van bepaalde kwalitatieve doelen en het mislopen van koppelkansen.

Feyenoord City levert een belangrijke bijdrage aan de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (NPRZ). De effecten op het gebied van werkgelegenheid, opleiding en sportparticipatie en het positieve effect op de naastgelegen NPRZ-wijken door een aantrekkelijke buitenruimte en voorzieningen als bijdrage aan de leefbaarheid van deze wijken zal achterblijven. Als laatste draagt Feyenoord City bij aan diversiteit van woningen in het NPRZ-gebied en daarmee aan draagvlak, van de (winkel)voorzieningen in deze wijken.

Feyenoord City draagt bij aan de door alle overheden beoogde verdichting langs de Oude Lijn (spoorlijn Leiden-Dordrecht) als basis voor de beoogde frequentieverhoging en het nieuwe station Stadionpark. Het programma in Feyenoord City is ook een belangrijke drager voor de HOV-verbinding waarnaar de verkenning plaatsvindt in het kader van de MIRT-verkenning Oeververbindingen Rotterdam. Beide projecten (station en oeververbinding/HOV) dragen bij aan de betere bereikbaarheid van arbeidsplaatsen in NPRZ-gebied.

Bij de doorgang van Feyenoord City, zal de gemeente investeren in het rivierpark Feyenoord City. Dit is een getijdenpark, waarmee bijgedragen wordt aan de kaderrichtlijn water. Met het in stand blijven van het huidige bedrijventerrein dat tot de kade doorloopt zal dit niet aan de orde zijn.

Het nieuwe stadion wordt onderdeel van de topsportinfrastructuur in NL. De herontwikkelde Kuip zal sportfaciliteiten bevatten die beoogd zijn voor CTO

Regionaal belang

Omschrijf het regionaal belang van het project en onderbouw dit zo concreet mogelijk. U kunt daarbij verwijzen naar gemaakte regionale afspraken over woningbouw waar het project in benoemd is, zoals een woondeal, regionale verstedelijkingsafspraken, regionale woonakkoorden of regionale investeringsagenda's.

Feyenoord City ligt in de Regio Rotterdam, een regio met een grote woningbouwopgave. De realisatie van deze gebiedsontwikkeling is van regionaal belang omdat het met ruim 3700 woningen substantieel bijdraagt aan de woningbouwopgave van 54.000 woningen zoals vastgelegd in het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030, dat in januari 2019 is ondertekend door de gemeenten en woningcorporaties in de Regio Rotterdam en de provincie Zuid Holland. Bij verbetering van de bereikbaarheid in het kader van het MIRT-traject Oeververbindingen Rotterdam kan nog het woningbouwaantal in fase 3 en 4 nog vergroot worden.

Daarnaast draagt Feyenoord City bij aan één van de belangrijkste regionale ruimtelijke doelstellingen van de regio Zuidelijke Randstad, namelijk verstedelijking langs de Oude Lijn. Bovendien maakt Feyenoord City onderdeel uit van de in de Woondeal Zuidelijke Randstad als prioritair aangewezen ontwikkelzone Kralingse Zoom – Stadionpark.

Feyenoord City maakt dan ook onderdeel uit van de - in februari 2020 - door de verantwoordelijke regiobestuurders gezamenlijk vastgestelde groslijst van gebiedsontwikkelingen om gedurende de werkingsduur van de Regeling Woningbouwimpuls in te dienen (door de individuele gemeenten).

Gegevens over de financiële business case

Kerngegevens publieke onrendabele top

Omvang van de publieke onrendabele top (in euro's € XXXXXXXXXX prijspeil 1 januari 2020)

Begroting en prognose van het project

Omschrijving van de maatregelen

Toelichting op maatregelen

Is er sprake is van bedrijfsuitplaatsing? Ja

Geef aan waarom uitplaatsing van het bedrijf randvoorwaardelijk is voor het woningbouwproject (bijvoorbeeld om fysieke ruimte te maken voor woningbouw, of om hindercontouren te verplaatsen), in hoeverre er een concrete vervangende locatie is gevonden, in welk stadium de gesprekken met de eigenaar zich bevinden, en onderbouw de kosten.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt het Gasontvangststation (GOS) verplaatst en de toeleidende

Artikel 5.1
lid 2 sub b
WOO

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO

1300024141081



Pagina 4 van 11

hogedrukgasleiding verwijderd. Op de plek van het GOS komt woningbouw en de veiligheidcontour van de leiding verdwijnt. Met Stedin en Gasunie is overeenstemming over nieuwe locatie, waarvoor het bestemmingsplan is vastgesteld. Overeenkomst is bijna overeengekomen. Bedrag is gebaseerd op raming Stedin.

Shunter (treinonderhoud) is nodig voor een directe woningbouwlocatie en het realiseren van de doorgetrokken Collossumweg, waarmee 2 woningbouwplots kunnen worden gerealiseerd. Shunter en Prorail zijn akkoord met nieuwe locatie en verwijderen sporen op deze locatie. In het gebied zijn 2 tankstations, welke milieutechnisch woningbouw hinderen. 1 tankstation betreft een huurcontract met de gemeente, waar de beëindiging in gang is gezet. Met het andere tankstation vinden nog gesprekken plaats en is een alternatieve locatie beschikbaar.

De overige bedrijven voor fase 1 zijn overeenkomsten mee of vinden de laatste gesprekken plaats. Tevens vinden concrete gesprekken met de bedrijven in fase 4 om zich in fase 1 te vestigen. Voor veel bedrijven is nieuwe locatie gevonden. Er zijn ook bedrijven die zelf een andere locatie hebben gevonden of bij een andere vestiging zijn ingetrokken. Deze verwervingen vinden allen plaats door de Stichting gebiedsontwikkeling en zijn niet als publieke kosten opgenomen.

Is er sprake is van maatregelen gericht op stikstofreductie Nee
in Natura-2000 gebieden?

Mobiliteitsaspecten

Geef aan of de maatregelen infrastructurele ingrepen bevatten die direct op en/of aan het areaal van het Rijk aantakken. Bekostiging hiervan vindt plaats binnen het Infrafonds (en later Mobiliteitsfonds). Geef aan of besluitvorming binnen het bestuurlijk overleg MIRT heeft plaatsgevonden.

Er zijn geen directe investeringen in mobiliteitsmaatregelen voorzien, die een beslag doen op de rijksbegroting.

Wel ligt er een relatie met de MIRT-verkenning Oeververbindingen Rotterdam, gezien de daarin opgenomen projecten in die in het gebied (station Stadionpark) of door/langs het gebied lopen. Hier zijn ruimtereserveringen voor vrijgehouden. De bereikbaarheid van het gebied verbetert fors met een oeververbinding en station Stadionpark. Uit de MER-onderzoeken ten behoeve van bestemmingsplan Feyenoord City is gebleken dat deze ontwikkeling ook gerealiseerd kan worden zonder de maatregelen uit de MIRT-verkenning.

Kostenverhaal/exploitatiebijdrage

Geef aan in hoeverre alle mogelijkheden van kostenverhaal/exploitatiebijdrage in relatie tot de kosten van de maatregelen zijn aangewend. Ga in op de (verwachte) bijdragen vanuit marktpartijen, geef aan of er sprake is van (verwachte) macro-aftopping en onderbouw dit. Geef indien van toepassing aan welke vaste bedragen (bijvoorbeeld per woning of per m2) gehanteerd worden en of hier al overeenstemming met marktpartijen over bereikt is. Feyenoord City is een gebiedsontwikkeling met een grote private component. Dit betekent dat een groot deel van de (publieke) investeringen in het gebied risicodragend worden gedaan door private partijen. Met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas zijn hierover afspraken gemaakt in de raamovereenkomst. De Stichting geeft de grond uit aan ontwikkelaars. Zij doen de publieke investeringen op risico van hun financiers uitgaande van de ingeschatte opbrengsten. De opbrengsten zijn vastgesteld op basis van de voorziene opbrengsten/m2 en een grondroute. Dit betekent dat de Stichting Gebiedsontwikkeling voor fase 1 instaat voor ca. ■■■ mln opbrengsten en in de resterende fases voor ruim ■■■ mln. Bij een puur gemeentelijke grondexploitatie zou dit lager zijn berekend. Het risico van minder opbrengsten ligt bij de financiers.

De grondwaarde voor de gemeente bepaald middels de zogenaamde complexwaardebenadering. Naar huidig inzicht is deze nul voor de hele ontwikkeling. Eventuele (nu niet voorziene) winst op de private grondexploitatie valt in grote mate aan de gemeente toe (naast een marktconform rendement voor de leningsverstrekkers van de Stichting). Het kostenverhaal is dus gezekerd.

Voor fase 1 zijn de afspraken volledig met de Stichting dichtgelegd. Voor eventuele andere initiatiefnemers is het kostenverhaal geregeld omdat bij herontwikkeling altijd gemeentelijke grond nodig is. De stichting Gebiedsontwikkeling voert gesprekken met de huidige eigenaren over hun participatie in de ontwikkeling. Indien zij overeenstemming bereiken met de zittende partijen, zal de Stichting onder dezelfde condities als fase 1 de realisatie van fase 3 en 4 ter hand nemen. Indien dit met partijen niet lukt, zal een groter deel van de ontwikkeling in gemeentelijke hand plaatsvinden.

Optimalisatie kosten en opbrengsten

Artikel
5.1 lid 2
sub f
WOO

Artikel 5.1
lid 2 sub e
WOO

1300024141081



Pagina 5 van 11

Omschrijf wat u samen met marktpartijen gedaan heeft om de kosten en opbrengsten in het project te optimaliseren. Aan welke knoppen is gedraaid en welke afwegingen en keuzes zijn gemaakt.

De afgelopen jaren hebben constant optimalisaties plaatsgevonden. Het programma is fors verdicht en is door het toevoegen van extra gemeentelijke grond aan deze grondexploitatie extra programma met bijbehorende opbrengsten toegevoegd. Voor de meeste programmaonderdelen is het maximum opgenomen wat volgens het MER en DPO mogelijk is en binnen de provinciale verordening past. Meer toevoeging van programma behoeft grote aanpassingen in de infrastructuur, die niet vanuit het project te bekostigen zijn. De opbrengsten zijn opgenomen in het private deel van de grondexploitatie. Deze zijn (fors) hoger dan deze in een gemeentelijke grondexploitatie zouden zijn. De Stichting Gebiedsontwikkeling heeft zich hieraan gecommitteerd en haar gelieerde partijen investeren risicodragend in de gebiedsontwikkeling.

Ten aanzien van parkeren is er het hele proces op gestuurd om geen ondergronds parkeren in het plan te hebben. Tevens wordt conform het Rotterdams parkeerbeleid ingezet op mobiliteitsmaatregelen als MAAS, waarmee een lagere parkeernorm kan worden gehanteerd. Verder is sprake van zoveel mogelijk dubbelgebruik van parkeren (behoudens het parkeren van de bewoners zelf). Op deze wijze hebben de private partijen het mogelijk geacht parkeren als opbrengstenpost in hun businesscase op te nemen.

Ten aanzien van de kosten is bij de totstandkoming van de grondexploitatie goed gekeken: veel kosten zijn onontkoombaar (uitplaatsingen/saneren/bouwrijp maken/externe veiligheid): voor de andere kosten is bezuinigd (fietsroute langs rivier, inrichting openbare ruimte) of zijn kosten buiten de grex gehouden (getijdenpark).

Het wegvallen van huidige gemeentelijke inkomsten (concessie tankstation, huurcontracten en opbrengst straatparkeren) zijn niet als kostenpost ingebracht.

Medebekostiging door gemeente en medeoverheden

Geef aan welke overheden (excl. de rijksoverheid) in welke mate bijdragen aan het bekostigen van het financieel tekort. Geef per bekostigende partij de omvang in euro's van hun bijdrage aan en de voorwaarden op hoofdlijnen die aan de bijdrage van een medeoverheid zijn gesteld.

Artikel 5.1 lid 2 sub b WOO	Gemeente Rotterdam	Gemeentelijke apparaatskosten €
	Gemeente Rotterdam	Mobiliteitsopgave Feyenoord City €
	Gemeente Rotterdam	Verplaatsing Gas Overslag Station €
	Gemeente Rotterdam	Aanleg Getijddepark €
	Gemeente Rotterdam	Verkoopopbrengst Parkstad Zuid plot €
Totale bijdrage van de partijen		€

Gegevens over het woningbouwprogramma

Kerngegevens woningbouwprogramma

Geef hieronder aan wat het beoogde programma van het project is.

Totaal aantal netto toe te voegen woningen	3.700
Waarvan in categorie sociale huur	450 woningen
Waarvan in categorie middenhuur	551 woningen
Waarvan in categorie betaalbare koop	982 woningen
Percentage betaalbare woningen	53 %
Startbouw eerste woningen	2022
Startbouw laatste woningen	2028

Deelgebieden

Geef indien van toepassing aan in hoeverre het project bestaat uit verschillende deelgebieden, de startbouw van de verschillende deelfases en hoeveel woningen binnen deze deelgebieden gerealiseerd worden. Geef ook aan waarom er niet voor gekozen is om het projectgebied te beperken tot de eerste deelfase.

Het gebied bestaat in hoofdlijnen uit 3 fases. In de grondexploitatie betreft het fase 1, 3 en 4. Fase 2 betreft de herontwikkeling van de Kuip als gebouw, welke in de grondexploitatie binnen fase 3 valt. Fase 1 (1600 woningen) bestaat uit de volgende deelgebieden: Stadskant (Colloseumplot/Rosestraatplot), Waterfont, Stadion en Mallegatpark. Fase 3 (1110 woningen) bestaat uit de Strip-Zuid en het Kuippark en Fase 4 (betreft de transformatie van de Veranda-Zuid naar 1050 woningen).

Er is niet voor gekozen om het projectgebied te beperken tot de eerste deelfase, vanwege de samenhang in ontwikkeling en stedenbouwkundige opzet. Dit heeft mede te maken met de programmatische samenhang/verschuivingen, samenhangende parkeerexploitatie en het realiseren van doorlopende verhoogde maaivelden.

Fase 3: Fase 3 draagt bij aan de parkeerbehoefte (en opbrengst) van fase 1 en et verplaatsen van het gasontvangststation. Het huidige stadion en kantoren worden uit dit deelgebied verplaatst naar fase 1 en voorziet daarmee in opbrengsten voor fase 1 en voor (ook milieutechnisch geschikte) ruimte voor woningbouw in fase 3.

Fase 4: de huidige functies in dit deelgebied worden verplaatst naar fase 1 (noodzakelijk vanuit DPO en provinciale verordening). De inbreng van deze functies levert (netto) opbrengsten voor fase 1 op en draagt daarmee bij aan de haalbaarheid daarvan. Herontwikkeling van de huidige locatie is in dat geval noodzakelijk en draagt bij aan de woningbouwdoelstellingen.

Planning start bouw woningen

Betaalbaarheid van de woningen

Beschrijf de betaalbaarheid van de woningen. Ga daarbij in ieder geval in op de volgende aspecten:

- In hoeverre maatregelen getroffen zijn of worden om te garanderen dat het beoogde aantal betaalbare huur- en koopwoningen daadwerkelijk gerealiseerd wordt.
- Welke eisen aan deze woningen gesteld worden (zoals eisen rondom het langjarig betaalbaar houden en het oppervlak van de woningen).

De realisatie van het aandeel/aantal betaalbare huur- en koopwoningen is contractueel vastgelegd met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Dit zal nogmaals worden vastgelegd in de koopovereenkomsten voor de gemeentelijke grond. De Stichting zal deze verplichtingen doorleggen in de overeenkomsten met ontwikkelaars. Via het toezicht van de Raad van Toezicht van de Stichting Gebiedsontwikkeling kan hierop toe worden gezien. Hoewel er geen sprake is van een bouwplicht is de financiële prikkel om over te gaan tot realisatie zeer groot gezien de voorinvesteringen van de Stichting.

Ten aanzien van de middeldure huurwoningen worden in de contracten afspraken gemaakt over 15 jaar instandhouding van de betaalbaarheid. Voor de middeldure koop is zelfbewoning voor minimaal 10 jaar vastgelegd.

De sociale huurwoningen komen in bezit van corporaties. Feyenoord-City maakt onderdeel uit van de met de grote vier corporaties gesloten bestuurlijke overeenkomst Wijken in balans 2019-2030, waarmee extra is geborgd dat de sociale woningen in Feyenoord-City langdurig sociaal blijven.

De oppervlakte van minimaal 80% van de woningen bedraagt minimaal 50 m². In de uitwerkingen zien we dat dit percentage hoger is en dat kleine woningen voor specifieke doelgroepen als studenten of ouderen worden geoormerkt.

Doelgroepen voor te bouwen woningen

Beschrijf welke doelgroepen bereikt worden met de te realiseren woningen. Ga daarbij in ieder geval in op de volgende aspecten:

- In hoeverre maatregelen getroffen zijn of worden om een menging van doelgroepen te bereiken.
- In hoeverre specifiek gebouwd wordt voor bepaalde doelgroepen (studenten, starters, middeninkomens, senioren, etc.).
- In hoeverre maatregelen getroffen zijn of worden om woningen aan bepaalde doelgroepen toe te wijzen.

Er wordt gestuurd op een mix aan doelgroepen. Als eerste zit dit hem in de mix van woningen in verschillende milieus: groot, klein, duur, goedkoop, torens, bouwblokken (met daarin grondgebonden woningen). Per gebouw worden met de ontwikkelaars afspraken gemaakt over de doelgroepen. Hierdoor zal automatisch een menging van doelgroepen ontstaan.

Voor specifieke groepen lopen al trajecten om te kijken hoe deze een plek te geven. Op de Rosestraatplot wordt specifiek gesproken met partijen gericht op short-stay (concept studenthotel) en woningen voor starters. Voor de Collosseumplot vinden gesprekken plaats met een zorgverlener over ouderenhuisvesting. Tevens is de inzet van de verkoop van middeldure koopwoningen met zelfbewoningsplicht dat deze vooral door middeninkomens gekocht kunnen worden in plaats van door beleggers om deze toch in de verhuur te zetten. In het Waterfront zal met torens worden ingezet op jongeren, stellen en ouderen. In de bouwblokken zullen meer woningen voor gezinnen worden gerealiseerd.

De sociale woningen worden door de corporaties op grond van de Woningwet, aangevuld met de bepalingen in de Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam en de Spelregels Woonruimtebemiddeling Maaskoepel zo passend mogelijk toegewezen. Wanneer de sociale woningen opgeleverd worden zal – in lijn met de behoefte op dat moment – door de corporaties en gemeenten bepaald worden of het ook nodig is woningen specifiek toe te wijzen aan bijzondere doelgroepen.

Indirecte effecten

Geef zo concreet mogelijk aan in hoeverre met het treffen van de opgevoerde maatregelen ook indirect bijgedragen wordt aan de realisatie van woningen. Het kan dan gaan om woningen binnen het projectgebied waarvan de bouw niet binnen 10 jaar start of woningen die buiten het projectgebied gerealiseerd worden (om hoeveel woningen gaat het naar verwachting en wanneer worden deze gebouwd).

Voor zover de opgevoerde maatregelen ook bijdrage aan de realisatie van woningen buiten het plangebied hebben we de maatregelen bovenplanse maatregelen genoemd, die qua kosten maar deels aan Feyenoord City worden toegerekend. De aanpak van de Roseknoop zorgt voor een grotere capaciteit van de infrastructuur en draagt daarbij ook op de langere termijn bij aan de ontwikkeling van de Rijnhaven (ca 2.000 woningen) en ontwikkelingen in de wijk Feijenoord

Door het mogelijk maken van deze gebiedsontwikkeling, kan in de herontwikkelde Kuip een atletiekvoorziening worden gerealiseerd. Op de plek van de huidige atletiekvoorziening kunnen vervolgens ca 300 woningen extra op de Sportcampus gerealiseerd worden.

Gegevens over het de kwaliteit over de leefomgeving

Kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp

Omschrijf de kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp inclusief het mobiliteitsprofiel.

De kwaliteit van het ruimtelijk ontwerp is vastgelegd in het Masterplan.

Er wordt een aantrekkelijk gebied gerealiseerd met een goede openbare ruimte, bestaande uit nieuwe verbindingen in de stad en aantrekkelijke verblijfsplekken (in het gebied en aan de rivier). De huidige infrastructurele barrières in het gebied worden geslecht door een nieuw doorlopend verhoogd maaiveld op de parkeervoorzieningen. De openbare ruimte kent veel groen en ruimte voor spelen en bewegen. De eisen vanuit milieu zijn vooraf ingepast en integraal in het ontwerp meegenomen (afscherming voor plasbranden, geluidsafschermende werking en verhoging van de waterkering).

Het plan kenmerkt zich door verschillende sferen met een mix van functies en verschillende woningtypologieën. Hoogstedelijk met hoogbouw langs de rivier en bij het voorziene NS-station Stadionpark, stadsblokken in de

getransformeerde Veranda en richting Collosseumpark, wonen aan en in het groen in het Kuippark en wonen in de herontwikkelde Kuip. Een uniek woongebied met natuur en voorzieningen om de hoek.

De gehele gebiedsontwikkeling streeft naar een BREAAAM-niveau Excellent. Op gebiedsniveau wordt energie, warmte en koude opgewekt en uitgewisseld. Klimaatadaptatie is integraal onderdeel van het ontwerp, middels groene daken, groen in de openbare ruimte, materiaalgebruik en de goede positionering van gebouwen.

Het gebied ligt gunstig gelegen voor OV en fiets, centraal in het Rotterdamse fietsnetwerk Met twee stations en drie tramlijnen is er een goede OV-ontsluiting. In de ontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden door te kiezen voor een mobiliteitsstrategie, die leidt tot het optimaal gebruiken van deze ligging in de netwerken en het daarbij inzetten op MAAS, deelmobiliteit en fietsparkeren.

Mix van functies

Geef zoveel mogelijk kwantitatief de beoogde te realiseren mix van functie binnen het project aan in m2 gbo of als percentage van de totaal gerealiseerde m2 gbo.

Wonen	292.680 gbo
Werken	50.610 gbo
Voorzieningen	42.200 gbo (exclusief Stadion)

Gegevens over de hardheid van het plan

Kerngegevens projectplan

Status van het projectplan	Ontwerp-bestemmingsplan
Rol van de gemeente in de ontwikkeling	PPS: combinatie van faciliterend en actief
Verdeling van het grondeigendom	Aandeel publiek eigendom: 50 % Aandeel privaat eigendom: 50 %
Is er een gemeentelijke grondexploitatie?	Ja

Status van het project

Omschrijf de huidige status van het project. Beschrijf daarvoor de planologische status, de ontwerpstatus en stand van zaken rondom afspraken met derden. Verwijs zoveel mogelijk naar concrete mijlpalen die bereikt zijn.

Het project kent zijn oorsprong in een haalbaarheidsstudie en een besluit van de gemeenteraad over de voorwaarden waaronder de gemeente dit project wil realiseren. In november 2019 is het Masterplan Feyenoord City vastgesteld. In februari 2020 is het ontwerpbestemmingsplan (met de achterliggende mer ter inzage gelegd) ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan. De zienswijzen en het advies van de commissie mer brengen geen onverwachte en onoplosbare zaken naar voren. Besluitvorming in B&W is in juli gepland, waarna de gemeenteraad het bestemmingsplan op 1 oktober zal vaststellen.

Het Masterplan en het bestemmingsplan beschrijven de ambities en randvoorwaarden voor het project. Gedurende het formuleren van deze documenten zijn voorbeeldontwerpen uitgewerkt om de ambities te illustreren, de randvoorwaarden te toetsen en de financiële consequenties te bepalen. Op basis hiervan is de grondexploitatie opgesteld. Voor het deelproject stadion is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Voor de andere deelprojecten in fase 1 wordt met de beoogde ontwikkelaars gewerkt aan de uitwerking van de projecten vanuit de kaders van het Masterplan en Bestemmingsplan, zodat deze dit jaar gecontracteerd kunnen worden, in 2021 de uitwerking naar omgevingsvergunning kan plaatsvinden en in 2022 begonnen kan worden met bouwen.

Met de Stichting Gebiedsontwikkeling is een raamovereenkomst afgesloten. In deze overeenkomst zijn de verantwoordelijkheden over en weer afgesproken. Met Stichting en Stadion Feijenoord is een driepartijenovereenkomst gesloten. Met vrijwel alle partijen in fase 1 is overeenstemming over de condities voor verplaatsing. Dit betreft veelal koopovereenkomsten. Met Shunter is een intentieovereenkomst gesloten.

Proces en organisatie

Geef in zo concreet mogelijk aan welke mijlpalen nog bereikt moeten worden om te kunnen starten met de bouw, welke risico's er zijn voor het tijdig realiseren van de woningen, en hoeverre er voldoende organisatiekracht is om

deze mijlpalen tijdig te realiseren.

In het proces zijn er 3 sporen die leiden tot start bouw en het tijdig realiseren van de gebiedsontwikkeling en de woningbouw:

1. RO-procedure: het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en wordt november vastgesteld door de gemeenteraad. De zienswijzen en advies van de commissie mer laten geen grote risico's zien
2. Financiële voortgang gebiedsontwikkeling: om daadwerkelijk over te gaan tot de realisatie van de gebiedsontwikkeling is het rond krijgen van de grondexploitatie middels de bijdrage van de woningbouwimpuls cruciaal. Met de financiers (private investeerders en banken) zijn de gesprekken al ver gevorderd. Na financiering worden de afgesloten verwervingscontracten onvoorwaardelijk.
3. Toets Position Paper: de gemeenteraad heeft 11 mei 2017 voorwaardelijk besloten tot deze ontwikkeling. In maart is de toets op de invulling van alle randvoorwaarden gereed en kan tot de volgende fase worden overgegaan.
4. Nieuwe stadion: De omgevingsvergunning is 6 mei ingediend en wordt in september ter inzage gelegd. Volgende mijlpalen zijn het afsluiten van de financiering en afspraken over de bouwkosten. Voor beiden geldt dat dit er positief uitziet.

De samenwerking van gemeente en Stichting Gebiedsontwikkeling in 1 projectorganisatie brengt de kwaliteiten van gemeente en private partijen (de stichting en achterliggende partijen) maximaal bij elkaar. Met het organiseren in een projectorganisatie, een apart ingericht opdrachtgeverschap en een nauw betrokken bestuur is er voldoende organisatiekracht. Dit heeft zich afgelopen jaren bewezen. Voor een project als dit zijn in relatief korte tijd belangrijke mijlpalen gerealiseerd als verwervingscontracten, ontwerpbestemmingsplan, indienen omgevingsvergunning stadion en planuitwerkingen met ontwikkelaars tot stand gekomen.

Provinciaal beleid

Geef aan welke rol de provincie heeft in het project en hoe het project past in het provinciale (omgevings)beleid.

Licht indien van toepassing toe welke discussiepunten er zijn.

In haar schrijven van juni jl heeft de Provincie Zuid-Holland aangegeven deze aanvraag van harte te ondersteunen en blij te zijn dat Rotterdam met deze ontwikkeling bijdraagt aan meer betaalbare woningbouw in Zuid-Holland, waarmee de woningmarkt toegankelijk wordt gehouden voor alle doelgroepen. De ontwikkeling past ook binnen de provinciale verstedelijkingsstrategie, aangezien de locatie gelegen is binnen bestaand stads- en dorpsgebied en in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer.

Wel heeft de provincie aandacht gevraagd voor de wijze waarop binnen de regio compensatie van het bedrijventerrein plaatsvindt. Deze wordt gevonden door extra watergebonden bedrijvigheid op de Spaanse Polder. In het kader van het in procedure zijnde bestemmingsplan wordt overleg gevoerd tussen de gemeente en provincie over de wijze waarop deze compensatieplicht moet worden vastgelegd.

Aan aandachtspunt is dat een deel van de woningen nog niet in de laatste versie van het woningbouwprogramma van de regio Rotterdam is opgenomen. De reden is dat de verdichtingsambitie in deze gebiedsontwikkeling van recentere datum is, o.m. gekoppeld aan de 'Strategische Verkenning Verstedelijking' (juni 2019) en de uitwerking van de plannen voor dit gebied. De woningaantallen zijn dus inmiddels naar boven bijgesteld. In de eerstvolgende aanpassing van de regionale woningbouwprogramma zullen de definitieve cijfers verwerkt worden.

Risico's project

Beschrijf de projectspecifieke risico's en marktrisico's van het project en geef aan hoe de risico's in de businesscase van het project zijn verwerkt: in de post onvoorzien, in andere kasstromen of een combinatie.

Specifieke risico's voor het project liggen in de complexe ligging ten opzichte van rivier, spoor en belangrijke leidingen. Door vroegtijdig alle aspecten te onderzoeken en alle instanties te betrekken zijn alle maatregelen in zicht, zijn deze met betrokken partijen uitgewerkt en in de businesscase opgenomen.

Ten aanzien van de verwervingen zijn voor fase 1 vrijwel alle contracten gesloten of is er bijna overeenstemming. Voor fase 4 (Veranda-Zuid) worden op dit moment positieve gesprekken gevoerd over het huisvesten in fase 1 en daarna transformeren van de huidige locaties. Deze partijen zitten er zeer welwillend in.

Voor fase 3 worden de gesprekken net opgestart. Hier zit 1 eigenaar die mogelijk minder zal meewerken. Hiervoor is voldoende tijd voor eventuele onteigening als er niet minnelijk uitgekomen kan worden. Ook zonder dit object kan het grootste deel van fase 3 ontwikkeld worden.

De risico's met betrekking verwervingskosten zijn in de bedragen opgenomen. Voor veel bedrijven zijn de bedragen al bekend en voor de overige is rekening gehouden dat mogelijk onteigening dient plaats te vinden. In de ramingen

van bouw- en woonrijpmaken zijn de risico's opgenomen in de ramingen. Overall is er een (voor de niet verwervingsonderdelen) ca 5% onvoorzien/risico. Daarnaast geldt door het private karakter van de gebiedsontwikkeling in de praktijk ook het eigen vermogen een buffer is voor tegenvallers. Dit is eigenlijk een optimalisatie ten opzichte van een gemeentelijke grondexploitatie.

Bijlagen

Geselecteerde bijlagen

1. Aanvraagformulier-Woningbouwimpuls-Feyenoord City.xlsx
2. Bijlage 1 Begeleidende brief College B&W Rotterdam inzake aanvraag Woningbouwimpuls Feyenoord City.PDF
3. Bijlage 2 Kaart en beschrijving project_def.pdf
4. Bijlage 3 Hardheid toegezegde financiële bijdragen_def.pdf
5. Bijlage 4 Stedenbouwkundig plan en ontwerp_def.pdf
6. Bijlage 5a Verklaring betrokken partijen_def.pdf
7. Bijlage 5b Steunverklaring_woningbouwimpuls_PZH_Rotterdam Feyenoord City.pdf
8. Bijlage 6 Aanvullende informatie Feyenoord City_def.pdf

