



Aan de commissie(s)

Beste commissieleden,

Op 21 december jl hebben wij uw commissie naar aanleiding van de bespreking van de Voortgangsrapportage Feyenoord City 9 in totaal 11 toezeggingen gedaan (zie bijlage 1). Aan zes van deze toezeggingen willen wij graag met bijgaande brief voldoen en voor één (23bb000014) hebben we iets meer tijd nodig dan oorspronkelijk is gemeld. De resterende toezeggingen volgen in de loop van het jaar zoals aangegeven in het overzicht in bijlage 1

Technische sessie

Op 26 januari 2023 heeft met uw commissie BWB een technische sessie over Feyenoord City plaatsgevonden. Deze technische sessie is de eerste technische sessie over Feyenoord City deze raadsperiode en beschouwen wij als de technische sessie die bij diverse toezeggingen wordt benoemd. Bij deze brief doe ik u de door de projectorganisatie en Stigam gehouden presentatie toekomen.

Belangrijk onderdeel van de technische sessie was de toelichting op de zogenoemde "procesplaat Feyenoord City". De procesplaat is toegevoegd aan deze brief. Een toelichting is terug te vinden in de presentatie. Het toesturen van de procesplaat willen we tevens benutten om u nader te informeren over het proces van de gebiedsuitwerking A-Z, gezien de samenhang die dit heeft met Feyenoord City. De gebiedsuitwerking A-Z zal het kader vormen voor de aanpassing van de Gebiedsvisie Stadionpark en het nieuwe Masterplan Feyenoord City.

Gebiedsuitwerking A-Z / partiële herziening omgevingsvisie

In de Rotterdamse Omgevingsvisie "Rotterdam Veranderstad, werken aan een wereldstad voor iedereen" is de zone tussen Alexander en Zuidplein (A-Z) aangewezen als een van de grootste verstedelijkingsgebieden in Rotterdam, met een nieuwe oeververbinding als aanjager, en zijn een aantal richtinggevend gebiedskeuzes gemaakt. In de Nationale Omgevingsvisie, NoVi, is dit gebied onder de noemer Oostflank Rotterdam aangewezen als een van de grootschalige woningbouwlocaties. Met de afspraken over rijksinvesteringen in een nieuwe stadsbrug en hoogwaardig openbaar vervoer draagt het rijk actief bij aan de realisatie van de woningbouw.



Tijdens het BO MIRT op 10 november jl. hebben rijk en regio o.a. de volgende afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de oostkant van onze stad:

- Een bereikbaarheidsimpuls in de vorm van een multimodale stadsbrug met een tramverbinding op maaiveld en een permanent Sprinterstation bij Stadionpark.
- Een verstedelijkingsprogramma in A-Z: 19.000 woningen tot 2030, 16.000 na 2030 (inclusief 5.000 woningen ontwikkeling Rivium op grondgebied Capelle a/d IJssel).
- De regio start met de volgende fase van de ontwikkelingen in A-Z (landelijke term Oostflank) en zorgt dat de afspraken planologisch worden verankerd middels een herziening van de Rotterdamse en provinciale omgevingsvisie.

Bij de verankering van de brug, tram, station en verstedelijking is een verdere aanscherping en nadere concretisering van de keuzes in de omgevingsvisie noodzakelijk. Dit vraagt in de komende periode een aantal politiek-bestuurlijke keuzes van zowel het college als de raad, uitgewerkt in een ontwikkelvisie voor A-Z. De hoofdlijn van de ontwikkelvisie wordt vastgelegd in een (partiële) herziening van de omgevingsvisie. De (partiële) herziening van de omgevingsvisie en de ontwikkelvisie A-Z vormen het (ruimtelijk) kader voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkelingen in het gebied, waaronder Feyenoord City. O.a. de volgende zaken worden vastgelegd:

- **(Ruimtelijke) raamwerk:** randvoorwaardelijke structuur voor het realiseren van een samenhangend, aantrekkelijk gebied. Hier komen alle ruimtelijk relevante thema's aan bod (boven- en ondergronds), zoals energie, groen, water, recreatie, ecologie, milieu, mobiliteit etc. De nieuwe stadsbrug en tramverbinding krijgen ook een plek in dit raamwerk.
- **Strategische agenda** met kwaliteitsingrepen, die nodig zijn om de ambitie van goede groei waar te maken. Denk hierbij aan investeringen in groen, ontbrekende verbindingen of het energiesysteem.
- Verdeling van het **beoogde programma** over het gebied in verschillende deelgebieden en uitwerking van de toekomstige kwaliteit en typering van deze gebieden binnen A-Z. Hierin komen alle programmatische thema's aan bod, zoals voor wonen, werken en voorzieningen (soms nog in bandbreedtes). Met besluiten over locaties voor het nieuwe programma worden ook besluiten genomen over de huidige functies.
- **Ontwikkelstrategie** met globale fasering van de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden, randvoorwaarden, rol van de gemeente en globale financiële doorrekening.

In de komende maanden verwachten we de ontwerp-herziening omgevingsvisie vast te stellen in het college. Deze ontwerp-herziening wordt ter inzage gelegd, zodat belanghebbenden middels een zienswijze hun input kunnen geven. Parallel aan deze zienswijzeperiode gaan we graag met uw raad in gesprek over de voorgestelde keuzes. Op basis van de zienswijzen en de input van uw raad zal de definitieve herziening omgevingsvisie ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden.



Gebiedsvisie Stadionpark

De Gebiedsvisie Stadionpark zal voor een groot deel in stand blijven. Deze gaat over een groter gebied dan Feyenoord City en de uitgangspunten blijven wat ons betreft voor het grootste deel staan. Wel zal de Gebiedsvisie Stadionpark aangepast worden aan actuele inzichten zoals het niet doorgaan van het stadion aan de Maas en het MIRT-besluit over brug en station Stadionpark. In de Gebiedsvisie uit 2017 waren hier nog meerdere opties voor opgenomen. Tevens zal het projectgebied Feyenoord XL worden toegevoegd op basis van de binnen de Gebiedsuitwerking A-Z vast te stellen ambitie.

Masterplan Feyenoord City

Voor Feyenoord City zullen we een nieuw Masterplan op stellen, voorlopig onder de titel Masterplan Feyenoord 2.0. Onze verwachting is deze in het najaar in het college te kunnen vaststellen en aan te bieden aan de raad.

Om tot een Masterplan te komen, doorlopen we diverse sporen. In opdracht van Stigam en onder gezamenlijke aansturing van gemeente en Stigam, werkt een team van EFFEKT, OMA en LOLA op dit moment aan een stedenbouwkundige verkenning van de Waterkantplot (de voormalige Stadionplot en Waterfrontplot gecombineerd). Deze stedenbouwkundige verkenning zal een beeld geven van de ambities en sfeer van het gebied. De in het Masterplan Feyenoord City uit 2019 geformuleerde ambities zijn het vertrekpunt voor deze stedenbouwkundige verkenning. De stedenbouwkundige verkenning zal de ruimtelijke mogelijkheden van de locatie in beeld brengen en verschillende scenario's bevatten. De resultaten van de stedenbouwkundige verkenning worden vastgelegd in een consultatiedocument. Wij verwachten dit in maart gereed te hebben.

Op basis van het consultatiedocument zullen we het gesprek met de stad voeren over de varianten en het gewenste programma in het gebied. Hierbij zullen we in ieder geval het gesprek aangaan met onderwijs- en cultuurorganisaties. Tevens zullen we komende periode het gesprek aangaan met de eigenaren in het gebied over hun wensen en ambities, in het licht van de nieuwe situatie, waarbij het nieuwe stadion niet doorgaat, maar er wel een besluit over brug en station is.

Op basis van het nieuwe kader A-Z, het consultatiedocument, de stadsgesprekken en diverse haalbaarheidsonderzoeken, zullen wij het nieuwe Masterplan opstellen.

Procesplaat

In de procesplaat is opgenomen op welke wijze wij in samenhang aan verschillende producten werken. In deze procesplaat is tevens opgenomen op welke momenten we het gesprek met de stad voeren en op welke momenten uw raad aan zet komt.

Toezeggingen waaraan is voldaan.

Met deze brief doen we de volgende toezeggingen naar af.

1. VGR Feyenoord City – kaartje grondeigendom (23bb000017)
Wethouder Zeegers zegt toe een kaartje/overzicht te delen met welke gronden van wie zijn (STIGAM).

Op de kaartjes bij deze brief (bijlage 2 en 3) is de actuele eigendomssituatie ingetekend. Zichtbaar is gemaakt welke gronden en panden de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de



Maas in eigendom heeft en voor welke een aankoopovereenkomst is getekend. De informatie is afkomstig van de stichting en gedeeld tijdens de technische sessie op 26 januari jl.

2. VGR Feyenoord City – woonboten Piet Smitkade (23bb000021)
Wethouder Zeegers zegt toe te reageren op de vragen van insprekers over de woonboten (zie inspreekbijdrage).

Ik heb toegezegd u de informatie over de woonboten te doen toekomen. Zoals in de commissie aangegeven dient het college nog een besluit over het Getijdenpark te nemen, alsmede een koers te bepalen met betrekking tot de woonboten. De toegezegde informatie en beantwoording van de vragen zoals gesteld in de inspreekbijdrage vindt u in bijlage 4 van deze brief.

3. VGR Feyenoord City - voorziening (23bb000020)
Wethouder Struijvenberg komt schriftelijk terug op de vraag over voorziening € 7,9 mln.

De toezegging betreft de voorziening van € 7,9 miljoen voor het aandeel in Stadion Feijenoord N.V. en in het bijzonder waarom deze voorziening niet eerder is getroffen.

De heroverweging van het commitment van de BVO aan het nieuwe stadion was aanleiding om in de jaarrekening 2021 een voorziening te treffen van € 7,9 miljoen voor de waarde van het aandeel in Stadion Feijenoord N.V. Tot die tijd was daar geen aanleiding toe. De vervreemding van dit aandeel was namelijk onderdeel van de gesprekken over de exit mogelijkheden van het aandeelhouderschap in het nieuwe stadion, conform voorwaarde 11.1 uit de Position Paper en als dusdanig ook in de businesscase van het nieuwe stadion opgenomen. Er was daarmee zicht op de terugbetaling van de € 7,9 miljoen en bestond er geen noodzaak tot het treffen van een voorziening. De voorziening blijft vooralsnog gehandhaafd in afwachting van de verdere ontwikkelingen in de financiële situatie bij Stadion Feijenoord.

4. Jaarrekening en liquiditeit STIGAM (22bb884)
Informatie opvragen bij STIGAM over de jaarrekening en liquiditeitspositie en dit zo nodig onder geheimhouding aanbieden aan de raad (toezegging gedaan aan de raad op 27 januari 2022)

Op 27 januari 2022 heeft wethouder BWEG u toegezegd bij Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas informatie op te vragen over de jaarrekening en liquiditeitspositie en dit zo nodig onder geheimhouding aan te bieden aan uw raad. Naar aanleiding van deze toezegging heeft het bestuur van de stichting aangeboden deze informatie in een vertrouwelijke sessie met leden van uw raad nader toe te lichten. Na overleg met de griffie is afgesproken om dit te combineren met het (nog op te stellen) inwerkprogramma van uw raad. Voor een goed begrip van deze materie is kennis van het achterliggende project Stadionpark-Feyenoord City immers onontbeerlijk. De technische sessie heeft op 26 januari jl. plaatsgevonden. In de uitnodiging voor de sessie wordt aan de toezegging gerefereerd (bijlage 5). Stigam heeft tijdens de technische sessie een toelichting gegeven en u bent in de gelegenheid geweest vragen te stellen over deze onderwerpen. De (openbare) presentatie treft als bijlage 5 aan bij deze brief. Hiermee beschouw ik deze toezegging als afgedaan.

5. VGR Feyenoord City – Raamovereenkomst (23bb000015)



Wethouder zegt toe dat er geen nieuwe raamovereenkomst wordt gesloten voordat er een technische sessie is geweest.

Op 26 januari heeft de technische sessie met uw commissie BWB plaatsgevonden. De raamovereenkomst, waarin eerder ondertekende allonges zijn geïntegreerd en welke geschoond is van de afspraken gerelateerd aan het nieuwe stadion, wordt naar verwachting in februari ondertekend. Hiermee heb ik voldaan aan mijn toezegging de nieuwe raamovereenkomst niet te tekenen voordat de technische commissie heeft plaatsgevonden.

6. VGR Feyenoord City – Procesplaat (23bb000012)

Wethouder Zeegers stuurt een procesplaat m.b.t. planning, regie en samenhang van gebiedsvisie, masterplannen en bestemmingsplannen (ook in relatie tot omgevingsvisie A-Z).

Tijdens de technische sessie op 26 januari jl. is de procesplaat getoond en besproken. De definitieve versie van het document treft u bij deze brief aan (bijlage 6).

Zoals toegelicht tijdens de technische sessie laat de procesplaat de samenhang tussen de verschillende, toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zien die momenteel in en rond Feyenoord City spelen:

- A-Z (inclusief nieuwe stadsbrug, upgrade treinstation, Feyenoord XL, etc) - kaderstellend
- Stedenbouwkundige verkenning Waterkant – nadere invulling
- Volgende fasen van Feyenoord City – nadere invulling

Daarnaast verbeeldt de procesplaat de samenhang tussen de verschillende producten waaraan wordt gewerkt, schetst de gewenste procesgang en geeft in het bijzonder aan op welke momenten het gesprek met de stad wordt gevoerd en uw raad aan zet is:

- Gebiedsuitwerking A-Z: stadsgesprekken in het voorjaar en vaststelling door de raad rond de zomer
- Herziening Gebiedsvisie Stadionpark (geen nieuw stadion, maar wel de aanlanding van een nieuwe brug): consultatie voor de zomer en vaststelling door de raad eind 2023

Masterplan Feyenoord City 2.0: vaststelling door de eind 2023

- Ambitiedocument Waterkant: verkenning voorjaar, gesprekken voor de zomer en vaststelling in de raad eind 2023
- Herziening grondexploitatie: vaststelling in de raad eind 2023

Tussenbericht toezeggingen

1. VGR Feyenoord City - allonges (23bb000014)

Wethouders Zeegers zegt toe allonges bij raamovereenkomst onder geheimhouding (kluis) beschikbaar te stellen.

Aan de Raamovereenkomst Feyenoord City zijn sinds de ondertekening in 2018 zes allonges gevoegd:

- 1^e allonge – wijziging datum voorfase (art 21.2 en 21.3)
- 2^e allonge – wijziging datum voorfase (art 21.2 en 21.3)
- 3^e allonge – alternatieve invulling
- 4^e allonge – subsidie woningbouwimpuls
- 5^e allonge – wet voorkeursrecht



- 6^e allonge – Gamma locatie

Om te kunnen voldoen aan de toezegging is een collegebesluit nodig in verband met het opleggen van geheimhouding op deze documenten. De documenten worden daartoe getoetst op de weigeringsgronden in de Wet open overheid. De al dan niet (deels) gelakte documenten worden vervolgens aan de contractpartners voor zienswijze voorgelegd zoals geregeld in de Woo. Met deze werkwijze zijn enige weken gemoeid. Wij verwachten medio februari een besluit te kunnen nemen en uw raad daarover te informeren.

Met vriendelijke groet,

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen

Maarten Struijvenberg
Wethouder Financiën, Organisatie, Dienstverlening en Grote Projecten

Bijlagen

1. Overzicht toezeggingen BWB op 21 december 2022 nav VGR Feyenoord City 9
2. Kaartje eigendom gronden Feyenoord City
3. Kaartje eigendom opstallen Feyenoord City
4. Informatie betreffende woonboten Piet Heinkade
5. Presentatie technische sessie commissie BWB 26 januari 2023
6. Procesplaat Feyenoord City