



Aan de gemeenteraad

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?

Twee keer per jaar ontvangt u een voortgangsrapportage over Feyenoord City. Dit is een gevolg van het besluit van uw raad om Feyenoord City aan te wijzen als een risicovol project. Hierbij bieden wij u de negende rapportage aan.

Daarnaast informeren wij uw raad nader over de gevolgen van de vernietiging van het door uw raad vastgestelde Bestemmingsplan Feyenoord City op 26 oktober jl. door de Raad van State en hoe we daar in de komende tijd mee om willen gaan nadat we daar met BVO Feyenoord, Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas over hebben gesproken in de afgelopen weken.

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

- 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 Position Paper Feyenoord City (raad, november 2017)
- Voorgaande Voortgangsrapportages Feyenoord City
- Afdoening en uitstelbericht diverse moties en toezeggingen

Toelichting:

Inleiding

Bijgaand bieden wij u de halfjaarlijkse voortgangsrapportage over Feyenoord City aan. Dit is de negende rapportage sinds het besluit van de raad op 11 mei 2017 om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het project en de aanwijzing tot 'risicovol project' op 6 juli 2017. Conform de afspraken met de raad zijn de peildata voor de voortgangsrapportages 1 oktober en 1 april. De looptijd van deze rapportage is van april tot en met september 2022.



De uitspraak van de Raad State op 26 oktober jl. valt dus formeel buiten de rapportage. In gesprek met uw raad is voorgesteld om de implicaties van dit besluit op het project in de voortgangsrapportage op te nemen. Aan het begin van het hoofdstuk overall is in blauw lettertype specifiek aandacht besteed aan de gevolgen van de Raad van State-uitspraak. De wijze waarop wij willen omgaan met de gevolgen van de Raad van state-uitspraak hebben wij in deze brief opgenomen. Op de verdere uitwerking hiervan komen wij in het eerste deel van volgend jaar bij u terug.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en de daaropvolgende collegebrief is op 3 november jl. een raadsdebat gevoerd. In dit debat zijn diverse vragen gesteld, waarbij wethouder KBW heeft toegezegd deze bij de voortgangsrapportage te beantwoorden. Tevens hebben 50PLUS, ChristenUnie, Partij voor de Dieren en de PvdA technische vragen ingediend. Met name de vragen van 50PLUS zijn voor een groot deel politiek van aard. Wij hebben besloten de beantwoording van de vragen van 50-PLUS mee te nemen in deze collegebrief en de bijbehorende bijlage. De overige technische vragen worden separaat beantwoord, voor zover deze niet in deze collegebrief zijn meegenomen.

Opzet Voortgangsrapportage

De voortgangsrapportage opent zoals gebruikelijk met een hoofdstuk 'Overall' waarin de voortgang voor het gehele project wordt samengevat. De daaropvolgende hoofdstukken bevatten meer gedetailleerde informatie over de deelprojecten van Feyenoord City: gebiedsontwikkeling, nieuw stadion, mobiliteit, het sociaaleconomisch programma en de herontwikkeling van De Kuip. Hierbij willen we een korte uitleg geven van de kleurendiagrammen aan het begin van deze hoofdstukken. De kleuren (bijvoorbeeld bij het onderdeel risico's) hierin zijn samengesteld uit de achterliggende informatie. Daarmee kan een categorie zowel groen als oranje/rood zijn, omdat een deel van de risico's zich manifesteert en andere risico's onder controle zijn.

Het onderdeel 'Bestuurlijke documenten' geeft een actueel overzicht van alle documenten in het verkeer tussen het college en de raad. De 'Ontwikkeling van de planning' verbeeldt hoe de planningsinzichten voor het nieuwe stadion en de gebiedsontwikkeling zich sinds het raadsbesluit van 2017 hebben ontwikkeld. Het onderdeel 'Voorwaarden Position Paper' dat gebaseerd is op de resterende voorwaarden na de toets van Deloitte en het (geamendeerde) raadsbesluit van 8 juli 2021 over Financial Commitment is ongewijzigd ten opzichte van de vorige rapportage, aangezien hier geen vorderingen op zijn gemaakt. Zoals in de inleiding vermeld is de peildatum van de rapportage 1 oktober. De bijhorende tekst zijn weergegeven in het reguliere lettertype. De gevolgen van de vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State zijn weergegeven in blauwe letters.

Gevolgen uitspraak Raad van State

Op 26 oktober jl. heeft de Raad van State het bestemmingsplan Feyenoord City, alsmede 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, vernietigd. Hierover heeft het college op 2 november jl. de gemeenteraad nader geïnformeerd middels een brief (22bo006293).



Wij hebben in die brief nadrukkelijk herhaald dat voor ons de gebiedsontwikkeling op de eerste plaats komt. De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) heeft aangegeven te blijven streven naar een succesvolle gebiedsontwikkeling met een zo groot mogelijk maatschappelijke impact voor Rotterdam-Zuid in de geest van het in 2019 door de raad vastgestelde Masterplan. Dit betekent dat men de tijdelijke maatschappelijke programmering voortzet en de (maatschappelijke) ambities en uitgangspunten van het oorspronkelijke masterplan zo veel mogelijk overeind wil houden. De stichting was al een traject gestart om de maatschappelijke doelstellingen samen met de gemeentelijke clusters en NPRZ verder te concretiseren en zal dit voortzetten. Met de stichting blijven we sturen op de voortgang van de woningbouw en de kwaliteit van de gebiedsontwikkeling. Na de uitspraak van de Raad van State hebben we dit met hen vormgegeven in een aanpak voor de komende periode, die u verderop in deze brief aantreft.

Zoals in de brief van 2 november beschreven, is in het belang van de zorgvuldigheid eerst een gesprek gevoerd met de belangrijkste stakeholders (BVO Feyenoord, Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas) alvorens een definitief besluit te nemen over het stadionproject.

Op 28 november heeft het bestuurlijk overleg met onze belangrijkste stakeholders (BVO Feyenoord, Stadion Feijenoord en Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas) plaatsgevonden. In dit bestuurlijk overleg is geconcludeerd dat BVO Feijenoord en Stadion Feijenoord een nieuw stadion niet kunnen realiseren op korte termijn. Ook op langere termijn (10 jaar) kan geen zekerheid worden verschaft. Gezien het gewenste tempo van de gebiedsontwikkeling (en met name de woningbouw) is duidelijkheid juist op korte termijn gewenst. Het college heeft daarom besloten de plot niet langer te reserveren voor het stadion.

Voor het bestemmingsplan Feyenoord City is het besluit van de Raad van State onherroepelijk. De gevolgen van de uitspraak voor overige projecten wordt juridisch onderzocht.

Terugblik

Diverse partijen in de gemeenteraad hebben vragen gesteld over hoe een en ander gelopen is en of de woningbouw niet eerder een eigen procedure had moeten krijgen. Dit onderwerp komt ook terug in de vragen van 50PLUS.

Vaststelling bestemmingsplan

Diverse partijen hebben gevraagd waarom er gekozen is voor een bestemmingsplan voor het hele gebied en waarom de woningbouw geen apart bestemmingsplan kent. Met de kennis van nu, was dit voor de eerste drie plots wellicht mogelijk en beter geweest. Bij de start van de procedure lag dit echter niet voor de hand:

1. Het opknippen van een integrale gebiedsontwikkeling in verschillende procedures maakt het vervolgtraject juridisch kwetsbaar. Het opknippen van een plan kan ook tot vernietiging leiden
2. Ook de m.e.r. was ook opgesteld voor de gehele ontwikkeling vanwege de samenhangende milieueffecten. Dat bood qua programma (via een mogelijkheid tot binnenplanse afwijking) schuifruimte in het bestemmingsplan die achteraf gezien ook nodig was geweest.
3. Gezien de (begin) fase waarin de woningbouwprojecten zich destijds bevonden lag het meer voor de hand ze direct (globaal bestemd) in het bestemmingsplan



(gecoördineerd) mee te nemen. Het separaat in procedure brengen van concretere projecten had een langere rechtsgang tot gevolg gehad aangezien er geen mogelijkheden voor coördinatie waren.

4. Een integrale aanpak biedt de omgeving één duidelijk en samenhangend proces met heldere momenten van inspraak, in plaats van verschillende procedures over verschillende onderwerpen/projecten.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan heeft de raad uitgebreid gedebatteerd over de mogelijkheid om ook De Kuip als voetbalstadion te bestemmen. Er waren toen twee redenen om dat niet te doen:

1. Twee stadions bestemmen zonder te kiezen kan vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet onderbouwd worden. Dit zou geen stand hebben gehouden bij de Raad van State. Tevens hebben de milieuonderzoeken alleen de situatie met het stadion in beeld gebracht en niet met het in gebruik blijven van de Kuip als voetbalstadion. Met name de verkeersstromen en de geluidsbelasting van de woningen is in dat geval heel anders en vergt een heel andere gebiedsontwikkeling.
2. Ten tijde van de vaststelling lag de voortgang van het stadion op koers De voortgangsrapportages gaven aan dat een stadion haalbaar was en dit werd ook bevestigd in het in april 2021 uitgebrachte Investeringsmemorandum nieuw stadion.

Vaak wordt betoogd dat het bestemmingsplan moest worden vastgesteld om de financiers binnen te halen voor het stadion. Uiteraard geeft een vastgesteld bestemmingsplan comfort aan, en is dus belangrijk voor, de financiers, maar dit was niet de hoofdreden om het bestemmingsplan vast te stellen. De vaststelling was vooral ook belangrijk voor de beoogde planning (RO-procedure) van het stadion (en bijbehorende werkzaamheden als landaanwinning en overkluizing) en voor de financiering van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Zonder een vastgesteld bestemmingsplan was een aantal verwervingen niet doorgegaan en had de gebiedsontwikkeling überhaupt niet van start kunnen gaan.

Voorstellen intrekking bestemmingsplan

In de debatten na het besluit van Feyenoord om een optievergelijking te starten, is begin van dit jaar in uw raad aan de orde geweest of het bestemmingsplan niet ingetrokken zou moeten worden. Dat leek het college destijds niet logisch om te doen.

Ten eerste was het nieuwe stadion nog niet van de baan. De BVO werkte immers aan een optievergelijking waarvan, op basis van eerdere onderzoeken, te verwachten was die vergelijking zou uitwijzen dat een nieuw stadion het beste is. Dit bleek ook de uitkomst van de optievergelijking te zijn. Tevens werkte Stadion Feijenoord aan de haalbaarheidsstudie vanwege de stijgende bouwkosten.

Ten tweede zou zonder bestemmingsplan een nieuw stadion onmogelijk zijn en zou dit daarmee een indirect besluit zijn om de stadionontwikkeling te stoppen, terwijl de initiatiefnemers nog met hun optievergelijking bezig waren.

En ten derde was een onherroepelijk bestemmingsplan de kortste weg naar omgevingsvergunningen voor de woningbouw. Op dat moment kon op grond van de jurisprudentie niet worden voorzien dat de Raad van State het bestemmingsplan zou vernietigen. Op basis van een vastgesteld en vervolgens onherroepelijk bestemmingsplan zouden de omgevingsvergunningen verleend kunnen worden.



De nieuwe planologische procedures kunnen relatief snel worden opgestart, maar daar kunnen uiteraard weer rechtsmiddelen tegen worden ingesteld.

Onderzoek

In het kader van de terugblik, gaan we hierbij ook in op de vraag van 50PLUS over hoe het college tegen een raadsenquête aankijkt. Het college gaat niet over het instellen van een raadsenquête. Wel willen we erop wijzen dat in de afgelopen jaren diverse onderzoeken zijn gedaan op dit vlak. Zo heeft de Rekenkamer in twee onderzoeksbrieven geconcludeerd dat de governance van Feyenoord City op orde is en dat de informatie in de voortgangsrapportages overeenstemt met de achterliggende ambtelijke dossiers. De Rekenkamer concludeert tevens dat de gemeente rolvast is gebleven in de afgesproken samenwerking. Deloitte heeft in opdracht van uw raad de toets op de Position Paper uitgevoerd. Ook uit deze toets blijken geen discrepanties tussen de door hen getoetste feitelijke situatie en de voortgangsrapportages.

Dat laat onverlet dat het goed en nuttig is om, mede gezien het gezien het bijzondere karakter van dit project, na te gaan wat we als gemeente van het projectverloop kunnen leren. Dat hoort bij het verbeteren en professionaliseren van onze werkwijze bij grote projecten. Externe organisaties die voor een dergelijke onafhankelijke evaluatie gekwalificeerd zijn, zijn organisaties zoals het Instituut voor Publieke Waarden of de TU Delft. De laatste heeft eerder een dergelijke evaluatie van Hart van Zuid gedaan, welke aan uw gemeenteraad is verstrekt.

Gevolgen voor bestaande kaders

Afzien van een nieuw stadion raakt diverse kaders die door de raad zijn vastgesteld voor de gebiedsontwikkeling Stadionpark.

Dit betreft als eerste de Gemeentelijke Position Paper die in mei 2017 door de raad is vastgesteld. De Position Paper bevatte de gemeentelijke randvoorwaarden voor het gehele project Feyenoord City, dus niet alleen het stadion. De Position Paper legt namelijk ook de basis voor de gebiedsontwikkeling en is als uitgangspunt benoemd in de raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. In dat licht brengen we in beeld of de Position Paper voldoende in de overeenkomsten is verankerd en kan vervallen of dat het gepaster is om de Position Paper (als aangepast document gericht op de gebiedsontwikkeling) in stand te houden. Wij zullen hiervoor in Q1 2023 met een voorstel komen.

De gebiedsvisie Stadionpark is het kader voor een veel groter gebied en beschrijft ambities en kaders die ook zonder nieuw stadion aan de orde zijn. Wij stellen voor vooralsnog de gebiedsvisie Stadionpark aan te passen gekoppeld aan het nieuwe Masterplan Feyenoord City en/of de uitwerking van A tot Z voor dit gebied. Wij zullen dat te zijner tijd aan uw gemeenteraad voorleggen.

Aanpak vervolg

Hierbij schetsen wij de aanpak voor de komende periode voor de verschillende onderwerpen die spelen sinds de vernietiging van het bestemmingsplan:

1. Aanpak eerste woningbouwprojecten
2. Aanpak Alternatieve Invulling fase 1
3. Landaanwinning



4. RO-procedure lange termijn
5. Afhechting Feyenoord City (juridisch)
6. Financieel (grondexploitatie en Woningbouwimpuls)

1. Aanpak eerste woningbouwprojecten

De planvoorbereidingen voor de eerste woningbouwprojecten (Mallegatplot, Colosseumplot en Roseplot) worden in volle vaart doorgezet. Voor de Mallegatplot en de Colosseumplot worden de voorlopig ontwerpen op korte termijn afgerond. Voor de Roseplot wordt het voorlopig ontwerp op korte termijn gestart. Voor deze plannen blijven de op het Masterplan Feyenoord City uit 2019 gebaseerde Nota's van Uitgangspunten (NvU's) het gemeentelijk kader om de planvorming door de projectontwikkelaar te toetsen. Voor de drie plots worden (project)bestemmingsplannen opgesteld. De planning is om de projectbestemmingsplannen voor 1 juli 2023 (voor inwerking treden van de Omgevingswet) in procedure te brengen.

Voor de Mallegatplot is het streven erop gericht het (ontwerp) bestemmingsplan gecoördineerd met de (ontwerp) omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gezamenlijk in procedure te brengen. Vastgestelde besluiten zijn dan eind 2023 mogelijk. Daarna volgt mogelijk nog een gecoördineerde beroepsprocedure bij de Raad van State. Met de ontwikkelaars wordt besproken wat dit betekent voor de start bouw van de Mallegatplot. Dit zal pas duidelijker worden zodra er inzicht is in (de inhoud van) mogelijke zienswijzen.

Ook voor de Colosseumplot en Roseplot is het de bedoeling dat uw raad de bestemmingsplannen eind 2023 kan vaststellen. Hier ligt coördinatie met het benodigde Besluit Hogere Waarden Wet Geluidhinder voor de hand. Voor de Colosseumplot kan dan in Q1 2024 een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden genomen. Voor de Roseplot zal dit in de tweede helft van 2024 plaatsvinden conform de huidige planning.

Uw raad heeft gevraagd waarom een aparte procedure voor de woningbouwplots nu wel snel zou kunnen en eerder geadviseerd is het bestemmingsplan Feyenoord City niet in te trekken omdat dit vertraging voor de woningbouw zou opleveren.

Op zich was een nieuwe procedure ook het afgelopen jaar mogelijk geweest maar het was onwenselijk dit te doen omdat de woningbouwplots al deel uitmaakten van een gevolgde bestemmingsplanprocedure waarover alleen de Raad van State nog uitspraak moest doen. Dit had forse vertraging opgeleverd voor de eerste woningbouwprojecten in vergelijking met de situatie waarin het gehele bestemmingsplan stand had gehouden.

De procedure zou geheel opnieuw doorlopen moeten worden. Hoewel de voorbereiding om tot een ontwerpbestemmingsplan te komen relatief snel kan, volgt daarna de gebruikelijke procedure voor inspraak, zienswijzen, vaststelling en de mogelijkheid van beroep bij de Raad van State. Het proces voor de Mallegatplot was daarbij nog niet ver genoeg voor een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, wat betekent dat coördinatie niet mogelijk was.

Het gecoördineerd in procedure brengen heeft immers tot gevolg dat er, ook voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, rechtstreeks beroep mogelijk is bij de Raad van State (de rechtbank wordt overgeslagen).



Met een onherroepelijk bestemmingsplan Feyenoord City had ook het Waterfrontplot snel kunnen opstarten. Deze plot was zo verweven met de Stadionplot dat een apart projectbestemmingsplan niet mogelijk was. Deze ontwikkeling zou bij intrekking van het bestemmingsplan altijd hebben moeten wachten op een volledig nieuw gebiedsbestemmingsplan. Ook deze woningbouwplot en het behoud van tempo daarin (ingeval een onherroepelijk bestemmingsplan Feyenoord City) speelde een rol in de overwegingen op dat moment.

Zoals bij de terugblik beschreven kwam de vernietiging van het (gehele) bestemmingsplan onverwacht en was de reële verwachting dat de omgevingsvergunningen op basis van het bestemmingsplan Feyenoord City konden worden verleend. Op basis van het voorgaande is destijds geconcludeerd dat het bestemmingsplan intrekken en opnieuw starten met projectbestemmingsplannen een aanzienlijke vertraging zou opleveren.

2. Aanpak Alternatieve Invulling fase 1

De Stichting heeft opdracht gegeven aan EFFEKT, OMA en Lola om een stedenbouwkundige verkenning voor de stadionplot op te stellen. De werkzaamheden hiervoor zijn inmiddels gestart. Bij deze verkenning wordt ook het Waterfont betrokken en de vraag beantwoord of na de vernietiging van het bestemmingsplan het Waterfront nog steeds conform de vastgestelde Nota van Uitgangspunten kan worden ontwikkeld of dat de nieuwe context tot aanpassing van de uitgangspunten leidt.

Voor de stedenbouwkundige verkenning worden de ambities en uitgangspunten van het vastgestelde Masterplan meegenomen. Belangrijke aspecten in dit verband zijn bijvoorbeeld de sociaaleconomische meerwaarde, het creëren van verbindingen en het realiseren van een gebied dat ook een bestemming voor mensen buiten het gebied is. Het gebied moet een levendig gebied aan de rivier worden dat aantrekkelijk is voor Rotterdammers.

De stedenbouwkundige verkenning is geen eindproduct. Het is de start van een nieuwe invulling en uitwerking. We zijn in gesprek met de stichting over de participatie en het gesprek met de stad over deze stedenbouwkundige verkenning. Onderdeel van deze stedenbouwkundige verkenning is ook de overkluizing over het spoor. De verwachting is dat de verkenning meerdere varianten zal kennen, waarop zowel de participatie als de benodigde verdiepende (milieu) onderzoeken gedaan zullen worden. In de afwegingen zal ook het omgaan met de Korte Stadionweg aan de orde komen. Belangrijk aspect is de samenhang met de nieuwe brug. In de komende periode zullen deze processen op elkaar afgestemd worden. In Q1 2023 zullen we u verder informeren over het proces en hoe dit tot een aangepast Masterplan en vervolgens bestemmingsplan zal leiden.

3. Landaanwinning

Met de uitspraak van de Raad van State zijn ook de omgevingsvergunningen voor de landaanwinning, de langsdam en de tijdelijke landaanwinning vernietigd. Met het Rijk waren we in verregaande overeenstemming over de verkoop van het waterkavel ten behoeve van de landaanwinning. Met het Rijk zijn we in gesprek over de mogelijkheden om de landaanwinning en langsdam alsnog te realiseren. Met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas brengen we meerdere invullingen van de landaanwinning en langsdam als onderdeel van de Alternatieve Invulling in beeld. Hierbij gaat het om de ruimtelijke meerwaarde, de omvang van programma en de financiële



consequenties en risico's. Zoals eerder gemeld wordt overwogen de landaanwinning onderdeel te maken van de gemeentelijke grondexploitatie, mits het gemeentelijk risicoprofiel niet verslechterd. Gezien de huidige reset van het project, zal een voorstel hiervoor op zijn vroegst in Q2 2023 worden voorgelegd.

4. RO-procedure lange termijn

Naast de separate RO-procedures voor de eerste woningbouwplots, dient ook de rest van het gebied van een actueel planologisch kader te worden voorzien. De wijze waarop we dit zullen vormgeven wordt nog onderzocht.

Voor fase 1 Stadionplot/Waterfrontplot) zal op basis van de stedenbouwkundige verkenning voor de Alternatieve Invulling een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Gezien de benodigde voorbereidingstijd en de beoogde inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 juli 2023 zal dit waarschijnlijk een (project) Omgevingsplan worden.

Voor voormalig fase 3 en 4 (Stadiondriehoek en Veranda) zullen we met de belangrijkste stakeholders (met name de eigenaren) in gesprek gaan over hun beeld van de situatie, hun toekomstperspectief en de wens om alsnog tot ontwikkeling te komen. Voor de Veranda zal daarbij van belang zijn in hoeverre de Pathé bioscoop ook zonder nieuw stadion een mogelijke nadere locatie in het gebied zal betrekken. Op basis van de gesprekken en de uitwerking van het ontwikkelperspectief A tot Z zullen we besluiten of de Veranda conserverend wordt bestemd of als ontwikkelgebied. Dit zal waarschijnlijk gelijk oplopen met het Omgevingsplan voor fase 1, maar niet uit te sluiten is dat gezien mogelijke samenhang met de brug het Omgevingsplan voor de Veranda aan het planologisch proces voor de brug wordt gekoppeld.

Voor de Stadiondriehoek is er een grote samenhang met de realisatie van het station: het nieuw station Stadionpark is de aanleiding om de Stadiondriehoek tot ontwikkeling te brengen. Voor de Stadiondriehoek zal een nieuw plan dienen te worden gemaakt, rekening houdend met het functioneren van de Kuip als voetbalstadion en voldoende programma biedend aan het station. Het lijkt op dit moment het meest logisch om het planologisch proces (Omgevingsplan) te koppelen aan eventueel benodigde planologische procedures voor station en tram op de Olympiaweg.

Wij verwachten u in Q1 2023 een nadere koers en planning voor deze procedures te kunnen verstrekken.

5. Afhechting Feyenoord City (juridisch)

Het definitief niet doorgaan van het stadion betekent dat de driepartijen-overeenkomst beëindigd zal worden. Wij zijn voornemens de driepartijen-overeenkomst te beëindigen na de commissiebespreking op 21 december. De gemeente kan de driepartijen-overeenkomst beëindigen vanwege het niet bereiken van de volgende mijlpaal. De beëindiging heeft geen directe financiële consequenties voor de gemeente (zie punt 6 voor de indirecte financiële consequenties). Tevens zal de procesovereenkomst Herontwikkeling Kuip worden beëindigd. Ook dit heeft voor de gemeente geen financiële consequenties. Wel zal de voorziene atletiek voorziening op ene andere locatie een plek moeten krijgen (zie onder kopje moties).



Met het beëindigen van de driepartijen-overeenkomst, treedt automatisch de allonge "Alternatieve Invulling" op de raamovereenkomst met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas in werking. In deze allonge is het afsprakenkader met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas vastgelegd in het geval het nieuwe stadion niet doorgaat. Hierbij hoort onder meer dat de Stichting binnen 9 maanden na beëindiging van de driepartijen-overeenkomst een haalbaarheidsstudie voor de alternatieve invulling alsmede een concept-masterplan aan de gemeente zal overleggen (met een mogelijke uitloop van 2 maanden). Binnen 18 maanden dient de Stichting het Masterplan met de bijbehorende grondexploitatie te overleggen. Overigens verwachten wij op basis van onze huidige gesprekken met de Stichting dat deze producten veel eerder zullen worden opgeleverd. Tevens is afgesproken zo spoedig mogelijk na de driepartijen-overeenkomst nieuwe afspraken te maken over de doelstellingen van het sociaaleconomisch programma.

Gemeente en de Stichting werken aan het opstellen van een geactualiseerde raamovereenkomst, waar alle allonges in verwerkt zijn en alle afspraken gerelateerd aan het nieuwe stadion uit zijn verwijderd. Hiermee is er een voor iedereen heldere contractuele basis voor het vervolg.

De beëindiging van het project nieuw stadion heeft ook gevolgen voor de overeenkomsten Mobiliteit en SEP

De in de basisovereenkomst Mobiliteit (Stadion Feyenoord-gemeente) opgenomen bepaling dat bij beëindiging van het stadionproject de bijlage "mijlpalen en acties" zal worden aangepast treedt in werking. Wij zullen hierover met Stadion Feyenoord in overleg treden en u informeren over de uitkomsten hiervan.

In de basisovereenkomst SEP is opgenomen dat partijen het recht hebben bij het niet doorgaan van het project de overeenkomst geheel of gedeeltelijk te ontbinden. Wij verwachten dat Feyenoord de overeenkomst zal beëindigen aangezien de resultaat afspraken gekoppeld waren aan het nieuwe stadion en het nieuwe stadion daar deel rand voorwaardelijk voor was. Dit betekent overigens niet dat Feyenoord alle activiteiten als opgenomen in het SEP zal stopzetten.

6. *Financieel*

Grondexploitatie

De gemeentelijke grondexploitatie is gebaseerd op het Masterplan Feyenoord City. Op basis van de Alternatieve Invulling van het gebied zullen wij tot een voorstel voor een aangepaste gemeentelijke grondexploitatie komen. De aankoop van de grond onder het stadion (en uitgifte in erfpacht) zal geen onderdeel meer uitmaken van de grondexploitatie. Hierbij willen we benadrukken dat er sprake is van een relatief beperkte gemeentelijke grondexploitatie, aangezien de meeste investeringen plaats vinden binnen de private grondexploitatie van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas.

Woningbouwimpuls

Veel partijen hebben vragen gesteld over de Woningbouwimpuls. Voor Feyenoord City is een Woningbouwimpuls subsidie beschikbaar gekomen vanuit het Rijk. Dit gaat om een subsidie van 21,2 mln. De doelstelling van deze subsidie is om woningbouw te stimuleren. In de periode t/m 2030 dient het project 3700 woningen te



realiseren, waarvan 450 sociale woningen en 40% middeldure woningen. De eerste verkenningen naar de alternatieve invulling laten zien dat het met het eventueel wegvallen van het stadion is het nog steeds mogelijk om deze aantallen woningen te realiseren.

De gemeente is met het ministerie van BZK in gesprek over de gevolgen van de uitspraak van de Raad van State en het wijzigen van het plan vanwege het niet doorgaan van het stadion. Dit heeft immers invloed op de planning van de woningbouw zoals deze bij de aanvraag is ingediend. Het ministerie BZK geeft aan een wijzigingsverzoek in behandeling te nemen en niet direct tot intrekking van de subsidie in te gaan. Medio 2023 zal het wijzigingsverzoek bij ministerie van BZK worden ingediend. De gemeente verwacht dat deze wijziging door ministerie van BZK zal worden gehonoreerd.

7. Betrokkenheid raad bij vervolg

Zoals hiervoor beschreven betekent het niet doorgaan van het nieuwe stadion een herijking van het project, die ook nieuwe raadsbesluiten vraagt. Denk hierbij aan het nieuwe masterplan, de geactualiseerde grondexploitatie en de vast te stellen (project)bestemmingsplannen.

Gezien de vele vragen en het feit dat het project een nieuwe fase ingaat, stellen wij voor om een technische sessie te organiseren. Hiermee kunnen we een goed beeld geven van de stand van het project nu, als basis voor de door u raad te nemen besluiten in het nieuwe jaar. Met de rapporteur van uw raad is besproken dat het ook goed zou zijn om met deze nieuwe fase van het project de basisrapportage (die ten grondslag ligt aan de voortgangsrapportage Feyenoord City) te herijken en te komen tot een nieuwe vorm van de voortgangsrapportage. Het besluit hiertoe is uiteraard aan uw raad.

Technische vragen

Door verschillende partijen zijn technische vragen ingediend. Wij verwachten dat een groot deel van de vragen beantwoord is middels deze brief en de bijbehorende voortgangsrapportage. De vragen van 50PLUS worden vanwege het politieke karakter ervan in de bijlage bij de raadsbrief beantwoord. De overige vragen worden separaat beantwoord.

Diverse partijen vragen naar de staat van de Kuip en de financiële situatie van Stadion Feijenoord NV. De staat van de Kuip wordt regelmatig getoetst en Stadion Feijenoord zorgt dat het benodigde onderhoud wat daaruit komt uitgevoerd wordt. Hiermee is de bouwtechnische veiligheid in voldoende mate geborgd. Verdere plannen voor onderhoud en verbetering worden momenteel door Stadion Feijenoord en de BVO besproken. Wij hebben anders dan een eventueel toetsende rol vanuit onze wettelijke functie daar geen betrokkenheid bij. Ten aanzien van de financiële situatie van Stadion Feijenoord kunnen wij daar geen uitspraken over doen. Het komen tot een onderhoudsplan passend bij deze financiële situatie is een zaak van Stadion Feijenoord en BVO. We zien geen financiële betrokkenheid van de gemeente hierbij.

Moties

De volgende motie kan als afgedaan beschouwd worden, c.q. is niet meer aan de orde:

1. Zet De Kuip niet buitenspel – Simons (LR) e.a. - 20bb19155

Deze motie vraagt indien door de club Feyenoord gewenst, bij het niet doorgaan van het nieuwe stadion, de benodigde renovatiewerkzaamheden aan de Kuip vanuit de gemeente planologisch proactief te faciliteren en in dat geval daartoe zo snel als



mogelijk, maar in ieder geval binnen 18 maanden, met een nieuw masterplan te komen teneinde deze renovatie mogelijk te maken, zodat aansluitend het bijbehorende (project-) bestemmingsplan opgesteld en ter vaststelling aan de raad kan worden aangeboden.

Na de vernietiging van het bestemmingsplan Feyenoord City is het bestemmingsplan Olympus weer het vigerende bestemmingsplan. Uit de optievergelijking van de BVO Feyenoord afgelopen jaar kwam naar voren dat een nieuw stadion beter scoort dan grootschalige renovatie/uitbreiding van de Kuip. Daaruit concluderen wij dat dit niet aan de orde is en zeker niet op korte termijn. Vanuit Stadion Feijenoord, noch vanuit de BVO, hebben we signalen ontvangen dat men renovatiewerkzaamheden overweegt die niet in het bestemmingsplan passen. Dit vaststellend, is deze motie niet meer aan de orde. Voor de wijze waarop De Kuip in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen, zal overleg gevoerd worden met betrokken partijen zoals de BVO Feyenoord, Stadion Feijenoord en gebruikers. Uiteindelijk zal de raad dan opnieuw gevraagd worden om het bestemmingsplan vast te stellen.

Wij stellen een nieuwe afdoeningstermijn voor de volgende moties voor:

2. *Atletisch vermogen - Bokhove (GroenLinks) en Verheij (VVD) - 16bb10638*

In deze motie, aangenomen op 15 december 2016 bij de vaststelling van het Masterplan Sportcampus & Park de Twee Heuvels en de aanpassing van de grondexploitatie, wordt uw college opgedragen om, indien het niet mogelijk is een atletiekbaan te creëren in de herontwikkelde Kuip, deze dan alsnog te realiseren op de Sportcampus in het Stadionpark.

Vanwege het besluit van BVO Feyenoord om de planontwikkeling voor een nieuw stadion voorlopig te stoppen en langer in De Kuip te blijven voetballen, moeten de atletiekverenigingen nog langer op hun nieuwe accommodatie wachten. De verenigingen hebben aangegeven dat ze niet blij zijn met deze vertraging en graag een oplossing wensen onafhankelijk van de komst van een nieuw stadion. Er werden daarom drie scenario's in beeld gebracht, te weten:

1. atletiekvoorziening in de (uitgestelde) herontwikkeling van De Kuip en voor dit moment de huidige voorziening handhaven (met eventueel tijdelijke upgrading)
2. definitieve locatie binnen de Sportcampus
3. definitieve locatie buiten de Sportcampus elders op Zuid.

Nu een nieuw stadion niet meer aan de orde is, valt dit scenario af. Besluitvorming over de atletiekvoorziening wordt voorbereid in de eerste helft van het volgend jaar. In de tussentijd wordt bij de planvorming voor de Sportcampus rekening gehouden met de mogelijke komst van de gewenste atletiekvoorziening. Het Cluster Maatschappelijke Ontwikkeling is ondertussen gestart met een actualisatie van het PvE en de kostenraming. Nadere berichtgeving zal plaatsvinden bij de 10e voortgangsrapportage of bij eerdere voorgelegde besluitvorming over dit specifieke onderwerp. De nieuwe deadline voor deze motie wordt daarmee 31 mei 2023.



3. *Motie Feyenoord City binnen bereik – Verheij (VVD) e.a. - 19bb24545*

In deze motie aangenomen op 28 november 2019 bij de vaststelling van het Masterplan Feyenoord City wordt uw college opgedragen om:

- Bij de ontwikkeling van Feyenoord City in te zetten op het zo snel mogelijk vergroten van de P&R capaciteit Beverwaard;
- Erop in te zetten dat HOV met toereikende capaciteit beschikbaar is voordat het stadion en de nieuwe woningen worden opgeleverd.

In het tussenbericht in mei is gemeld dat er wordt gewerkt aan een plan voor de Zuidpunt Beverwaard waarvan een vergroting van de parkeercapaciteit voor Feyenoord City deel uitmaakt. Daarbij is ook de toekomst van de betrokken hondenscholen meegenomen (zie ook hierna bij toezeggingen). Het plan is in concept gereed. Gebleken is dat het kruispunt met de Groeninx van Zoelenlaan onvoldoende functioneert en er maatregelen nodig zijn om te kunnen inzetten op gebruik boven de 1000 plaatsen (en om verdere vergroting van het terrein zinvol te laten zijn). Aanpassing van de kruising vergt een forse investering, waarvoor maar beperkt middelen in het mobiliteitsprogramma aanwezig zijn. Bekeken wordt hoe dit kan worden opgelost, bijvoorbeeld door een combinatie te maken met andere aankomende investeringen. Tevens wordt dit meegenomen in de heroverweging van het mobiliteitsprogramma, waarover wij u een besluit zullen voorleggen. In de eerste helft van 2023 vindt besluitvorming plaats over het wel/niet aanpakken van de kruising en daarmee de mogelijkheden om het gebruik uit te breiden. Uiterlijk bij de volgende voortgangsrapportage van Feyenoord City zullen wij u opnieuw berichten. De nieuwe deadline is daarmee 31 mei 2023.

4. *Behoud goede parkeeroplossing voor forenzen - Simons (LR), Verheij (VVD) en Verkoelen (50PLUS) - 20bb19156*

In deze motie aangenomen op 17 december 2020 bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Feyenoord City wordt uw college opgedragen om:

- Met betrokken partijen de mogelijkheden voor P+R bij NS-stations op Rotterdam—Zuid te verkennen als alternatief voor forenzen;
- De raad zo spoedig mogelijk een voorstel voor de realisatie van een P+R bij een NS-station op Rotterdam-Zuid aan te bieden.

De verkenning naar mogelijkheden voor het realiseren van P+R bij NS Stations op Zuid, die gestart is n.a.v. de motie, is zoals eerder aangegeven afgerond. Onder meer omdat het bij de planontwikkeling voor Feyenoord City moeilijk bleek om een dergelijke voorziening in te passen, is na de verkenning vooral ingezoomd op de locatie Station Lombardijen. De Q-park garage Zorgboulevard aldaar lijkt een geschikte locatie. De looproute van garage naar station dient weliswaar verbeterd te worden, maar er is voldoende restcapaciteit en Q-park is bereid mee te werken. In overleggen met betrokken partijen wordt deze mogelijkheid momenteel technisch en financieel verder uitgewerkt. Daarna zal een besluit worden voorbereid om deze parkeermogelijkheid aan te bieden. Daarbij dient dan tevens een afweging gemaakt te worden tussen de wens uit de motie om forenzen die met de trein de stad uit willen reizen een redelijke en betaalbare parkeervoorziening aan te bieden enerzijds en het vigerende gemeentelijke beleid dat deze mogelijkheid niet voorstaat aangezien dit meer (en vaak onnodige) verkeersbewegingen met de auto van/naar de stations met zich meebrengt anderzijds. In dit verband is het ook relevant te



memoreren dat in het coalitieakkoord is opgenomen om betaald parkeren in te voeren binnen de ring. Op 1 december 2022 wordt daarvoor een voorstel besproken in de raad dat uitgaat van invoering van betaald parkeren in het tweede kwartaal van 2023 rond station Zuid, in het derde kwartaal van 2024 in Lombardijen en het eerste kwartaal van 2025 in het zuidelijke deel van Groot IJsselmonde. Dit betekent dat forenzen binnen twee jaar niet meer gratis kunnen parkeren bij treinstations. Bij de volgende voortgangsrapportage van Feyenoord City zullen wij u opnieuw berichten. De nieuwe deadline is daarmee 31 mei 2023.

5. *Motie supermotie – Verheij (VVD), e.a. - 20bb19159*

In deze motie aangenomen op 17 december 2020 bij de vaststelling van het Bestemmingsplan Feyenoord City wordt uw college opgedragen om

- Bij de gebiedskoersen in 2021 met een voorstel te komen waarmee de bewoners van Feyenoord City voldoende mogelijkheden in hun eigen buurt krijgen voor hun dagelijkse boodschappen;
- Hierover zo nodig afstemming te zoeken met, en instemming te krijgen van de provincie;

De ambitie is om ook in het plan zonder een nieuw stadion minimaal 3700 woningen in het gebied te realiseren. Bij het komen tot een nieuw masterplan zullen wij deze motie meenemen. Wij stellen voor deze motie aan te houden tot de vaststelling van het nieuwe Masterplan. De nieuwe deadline is daarmee 1 november 2023.

Toezeggingen

Aan de volgende toezeggingen is voldaan:

1. De Voortgangsrapportage Feyenoord City met peildatum 01-10-2022 begin december naar de raad sturen alsmede een brief met informatie over de consequenties van het besluit van de RvS voor de ontwikkelingen in het gebied (ter bespreking in de vergadering van de cie BWB op 21 december 2022) - 22bb7306

Met de bijgevoegde collegebrief en de 9^e voortgangsrapportage is voldaan aan deze toezegging.

2. De raad informeren over de garantiefaciliteit/overbrugging/overige participaties (30 miljoen) - 21bb10053

Nu het nieuwe stadion niet doorgaat, is deze toezegging niet meer aan de orde. Wij stellen voor deze toezegging als afgedaan te beschouwen.

Aan de volgende toezeggingen zal op een later moment worden voldaan:

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



Tussenbericht van 31 maart 2022:

Op 27 januari jl. heb ik u toegezegd bij STIGAM (Stichting gebiedsontwikkeling aan de Maas) informatie op te vragen over de jaarrekening en liquiditeitspositie en dit zo nodig onder geheimhouding aan te bieden aan de raad (22bb884). Naar aanleiding van deze toezegging heb ik contact gehad met het bestuur van de stichting. De stichting biedt aan 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 onontbeerlijk. Tegen die tijd kan ook vastgesteld worden bij welke (nieuwe) raadscommissie met dit onderwerp het beste kan worden aangesloten. Gezien het voorgaande verwacht ik dat ik uiterlijk op 1 juli de toezegging kan afdoen.

Feyenoord City is tot dusver niet in het inwerkprogramma van de nieuwe raad opgenomen. Wij stellen voor dit onderwerp mee te nemen in de in deze brief voorgestelde technische sessie.

4. De raad informeren over de situatie van de hondenschool in relatie tot de uitbreiding van P+R Beverwaard bij de afdoening van de motie Verheij e.a. 'Feyenoord City binnen bereik' (gedaan op 6 dec 2019 in MPOF over VGR4) – 19bb24935

Vanwege de samenhang met de afdoening van de motie Feyenoord City binnen bereik (19bb24545) stellen wij voor de toezegging af te doen bij de volgende voortgangsrapportage. De deadline verschuift daarmee naar 31 mei 2023.

Roseknoop

In onze brief van 10 mei jl. (22bo3329) hebben wij aangekondigd uw raad niet langer via de halfjaarlijkse voortgangsrapportage van Feyenoord City op de hoogte te houden van de voortgang met de Roseknoop maar via de Monitor Grote Projecten. Dit omdat het project inmiddels is uitgegroeid tot een groot zelfstandig project met hoge ambities en een grote mate van complexiteit en afhankelijkheden. Dit zal voor het eerst in 2023 gebeuren. Om die tijdspanne te overbruggen grijpen wij deze brief aan om uw raad tussentijds te informeren.

Op 10 november jl. stemde uw raad in met ons voorstel om het dekkingstekort voor de Roseknoop op te lossen. Dat hield onder meer in het toekennen van € 14 mln. uit het Investeringsprogramma 2022. Daarmee is het nog niet het volledige tekort gedekt. Voor het oplossen van het resterende tekort van ca € 10 mln. worden voorbereidingen getroffen voor een bijdrage uit grondexploitaties in de omliggende gebieden en worden gesprekken gevoerd met de MRDH over een subsidiebijdrage en met de RET over kostenreductie. De aanvraag van een mogelijk benodigde aanvullend krediet zal bij 1e Herziening 2023/Voorjaarsnota 2023 worden gedaan.

In januari zullen de feitelijke werkzaamheden voor de herinrichting van de Roseknoop starten. Dan wordt ook het opgestelde Bereikbaarheidsplan van kracht. Vooruitlopend zijn in de afgelopen weken al diverse voorbereidende werkzaamheden gestart zoals het plaatsen van bouwboarden en de informatiekeet van de gemeente.



De participatie van de Roseknoop heeft veel tijd en inzet gevraagd. Voor de zomervakantie zijn er gesprekken gevoerd met de verschillende wijkraden. Ook heeft er een gesprek plaatsgevonden met de voorzitters van de wijkraden en later van diezelfde voorzitters met wethouder HBM. Ook is voor de zomervakantie begonnen met gesprekken met verschillende ondernemersverenigingen en winkeliersverenigingen. Die gesprekken worden de komende tijd voortgezet. In november gaat wethouder HBM op bezoek bij de ondernemers van de Beijerlandse laan. Na de zomervakantie is een Roadshow Roseknoop gestart met bijeenkomsten in alle wijken van de gebieden Feijenoord en IJsselmonde. Daarvoor zijn 27.000 uitnodigingsbrieven huis-aan-huis verspreid.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Het definitief beëindigen van het stadionproject heeft de volgende juridische consequenties:

1. De driepartijen-overeenkomst zal worden beëindigd;
2. Met het beëindigen van de driepartijen-overeenkomst, treedt automatisch de allonge Alternatieve Invulling behorende bij de Raamovereenkomst met de Stichting gebiedsontwikkeling aan de Maas in werking;
3. De procesovereenkomst Herontwikkeling Kuip zal worden beëindigd; en
4. De in de basisovereenkomst Mobiliteit (Stadion Feijenoord-gemeente) opgenomen bepaling dat bij beëindiging van het stadionproject de bijlage "mijlpalen en acties" zal worden aangepast treedt in werking.

Het definitief beëindigen van het stadionproject heeft diverse financiële gevolgen welke uitgewerkt worden en nog nader ter besluitvorming zullen worden voorgelegd aan uw gemeenteraad. Dit betreft:

1. Laten vervallen van de kapitaalslasten behorende bij de voorgenomen gemeentelijke deelneming in het nieuwe stadion;
2. Een voorstel voor een aanpassing aan het gemeentelijk mobiliteitsprogramma Feyenoord City, nu het nieuwe stadion niet doorgaat;
3. Aangepaste grondexploitatie, passend bij de gebiedsontwikkeling zonder stadion;

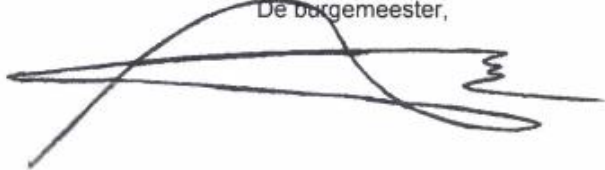


4. Aangepaste grondexploitatie Sportcampus en Park de Twee Heuvels, nu enerzijds duidelijk wordt dat de atletiekvoorziening niet in een herontwikkeling van de Kuip opgenomen kan worden en anderzijds het handhaven van de Kuip als stadion tot extra geluidsmaatregelen bij de woningbouw Sportcampus zal leiden.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlagen:

1. Voortgangsrapportage Feyenoord City 9
2. Beantwoording vragen 50PLUS