Gemeenteraad
van Rotterdam
Griffie

Annotatie

Griffie
Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)

Website: gemeenteraad.rotterdam.nl

Van: Lia van der Sar
Telefoon: 06 22 51 21 76
E-mail: l.vandersar@griffie.rotterdam.nl

Ons kenmerk: 24bb002986

Aan: Commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte (BWB)

Datum: 8 mei 2024

Betreft: **Feyenoord City 2.0**

Vergadering: 15 mei 2024

1. Doel van de bespreking

De op 17 april 2024 aangeboden raadsvoorstellen Herziene Gebiedsvisie Stadionpark, Masterplan Feyenoord City, Ambitiedocument Waterkant en Grondexploitatie Feyenoord City zijn ter advisering geagendeerd. Indien u vragen wilt stellen over de bij de collegebrief van 29 april 2024 aangeboden geheime stukken moet dit in een besloten deel van de vergadering.
In het raadsvoorstel Masterplan Feyenoord City wordt u gevraagd te adviseren over het afdoen van een aantal moties en toezeggingen.

2. Voorgeschiedenis

De op 17 april 2024 aangeboden raadsvoorstellen zijn toegelicht in een technische sessie op 24 april 2024. Tijdens deze technische sessie heeft u om aanvullende informatie gevraagd die u deels onder geheimhouding heeft ontvangen op 29 april 2024 (24bb002844). Het door mevrouw Bruin gevraagde KvK uittreksel Feijenoord XL met bijbehorende stukken is in het besloten deel van Ibabs geplaatst. De gevraagde Geluidsonderzoeken zijn nog niet aangeleverd maar worden wel verwacht voorafgaand aan de commissiebehandeling.

3. Te bespreken stukken

- Raadsvoorstel van 17 april 2024 over vaststellen Herziene Gebiedsvisie Stadionpark (24bb002522 met bijlage Herziene Gebiedsvisie Stadionpark (24bb002521)
- Raadsvoorstel van 17 april 2024 over vaststellen Masterplan Feyenoord City (24bb002525 met bijlage Masterplan Feyenoord City 24bb002523)
- Raadsvoorstel van 17 april 2024 over vaststellen Ambitiedocument Waterkant (24bb002527 met bijlagen Ambitiedocument Waterkant (24bb002526) en Participatie Gebied Waterkant (24bb002546)
- Raadsvoorstel van 17 april 2024 over vaststellen Grondexploitatie Feyenoord City 2.0 (24bb002530 met bijlage Toelichting herziening grondexploitatie Feyenoord City (24bb002528)
- Collegebrief van 29 april 2024 met extra informatie over Feyenoord City (24bb002844 met de openbare bijlage Zakelijke beschrijving Overeenkomst inzake Geluidrechten (24bb002843)
  Bij deze collegebrief horen de volgende vier bijlagen die voor raadsleden en burgerleden van de commissies BWB en MHEK te raadplegen zijn in de digitale kluis:

- *Overeenkomst Geluidrechten Stadion – Gemeente incl bijlagen*
- *MEO-toets compensatie Stadion Feijenoord*
- *Memo risicoreservering landaanwinning en langsdam*
- *Memo scenario's met en zonder isolatiemaatregelen*

Daarbij betrekken:
- Brief van bestuur NPRZ van 7 mei 2024 over Gebiedsontwikkeling Feyenoord City ten behoeve van heel Rotterdam Zuid (24bb002949)
- Sheets presentatie technische sessie Feyenoord City 2.0 (24bb002727, 24bb002729 en 24bb002730)

4. Mogelijke aandachtspunten

Technische vragen
Zoals eerder gemeld kunt u technische vragen over de aangeboden stukken indienen tot uiterlijk ***maandag 13 mei a.s. om 10 uur***, er wordt naar gestreefd alle gestelde technische vragen te beantwoorden voor de fractieoverleggen 's avonds.

Schriftelijke vragen 50PLUS over 'Is de gemeente giften aan de markt aan het uitdelen?'
Op 19 april jl. heeft 50PLUS schriftelijke vragen ingediend over *'Is de gemeente giften aan de markt aan het uitdelen?'* (24bb002605) die nog niet beantwoord zijn; ambtelijk is toegezegd de beantwoording voorafgaand aan de commissiebehandeling toe te sturen.

Collegebrief van 29 april 2024 met extra informatie over Feyenoord City
Bij deze brief zijn 4 bijlagen onder geheimhouding aangeboden; indien u hierover vragen wilt stellen aan de wethouder, zal een besloten deel worden ingelast op 15 mei a.s.

Overeenkomst geluidrechten De Kuip
Stadion Feijenoord ziet af van haar geluidrechten, namelijk het recht om 12 incidentele (pop)muziekevenementen en dance-evenementen per kalenderjaar te organiseren. Als compensatie daarvoor betaalt de gemeente aan Stadion Feijenoord een bedrag van €11.800.000.
In het herziene masterplan Feyenoord City worden de kosten voor compensatie verdeeld over de grondexploitaties Sportcampus/Park De Twee Heuvels en Feyenoord City. Op pag. 2 en 3 van de collegebrief van 29 april 2024 (24bb002844) worden de redenen vermeld waarom de geluidrechten in de grondexploitatie worden opgenomen.
In de openbare bijlage bij deze collegebrief is op hoofdlijnen opgenomen op welke wijze bepaald is dat de overeengekomen compensatie voldoet aan de geldende regelgeving.
Het onderliggende rapport (MEO-toets compensatie Stadion Feijenoord) ligt in de digitale kluis. De op 29 februari 2024 gesloten overeenkomst tussen de gemeente en Stadion Feijenoord bevat enkele specifieke ontbindende voorwaarden en ontbindingsrechten die onder meer de positie van de gemeenteraad, waaronder budgetrecht, waarborgen.

Geluidbeleid voetbalstadions
Aangezien het in 2020 vastgestelde Geluidbeleid Voetbalstadions niet meer volledig aansluit bij het functioneren van De Kuip als stadion, wordt gewerkt aan aanpassing van het vigerende geluidbeleid. Dit aangepaste geluidbeleid wordt aan de raad voorgelegd voor besluitvorming van de raad over de Gebiedsvisie Stadionpark.
Wanneer wordt dit naar de raad gestuurd?

Herziene gebiedsvisie Stadionpark
In de herziene gebiedsvisie Stadionpark blijven doelstellingen in de door de raad in 2018 vastgestelde gebiedsvisie hetzelfde. De aanpassingen in de herziening zijn vooral technisch van aard (zie pag 2 van raadsvoorstel 24bb002522).
Gebieden binnen het Stadionpark waar ontwikkelingen plaatsvinden worden verder uitgewerkt in masterplannen, ambitiedocumenten en stedenbouwkundige plannen.

De grondexploitatie Sportcampus staat onder druk vanwege de impact van geluid van De Kuip en de inpassing van de atletiekbaan. Het voorstel voor herziening van deze grex ontvangt de raad voor de zomer.

Door het vervallen van een nieuw stadion behoudt De Kuip haar functie als stadion. Samen het Stadion Feijenoord spreekt de gemeente over mobiliteit, zichtbaarheid van het monument en geluid uit De Kuip in het kader van de gebiedsontwikkeling.

Herzien masterplan Feyenoord City
Het herziene masterplan is qua doelstellingen en uitwerking daarvan zoveel mogelijk hetzelfde als het in 2019 vastgestelde masterplan. Evenals in de herziene gebiedsvisie Stadionpark zijn in het herziene masterplan de brug, de HOV-lijn en station Stadionpark als uitgangspunt meegenomen en is Feijenoord XL toegevoegd.

Het masterplan moet rekening houden met een aantal onzekerheden die niet binnen de grenzen van het masterplan kunnen worden opgelost (zie pag. 4 van raadsvoorstel 24bb002525).

Ambitiedocument Waterkant
Het Ambitiedocument Waterkant is een nadere ruimtelijke en programmatische uitwerking van het masterplan Feyenoord City 2.0 en een product van de gemeente in samenwerking met Stigam en haar partners. Aan dit Ambitiedocument is gewerkt na het vrijgeven van het consultatiedocument 23bb002076.

Plan
De ambities voor de Waterkant zijn vertaald in een ruimtelijk concept met een 'opgetild' maaiveld om de verbinding over het spoor te maken en de aansluiting met de achterliggende wijken. De langsdam met het Getijdenpark dient zowel als bescherming tegen plasbranden en transport over de Maas als voor recreatieve activiteiten.

Woonprogramma Waterkant
Het woonprogramma omvat 3124 – 3750 woningen. De eerste 3700 woningen in Feyenoord City deelgebied 1 (Waterkant, Stadskant, Mallegatplot) omvat 450 sociale woningen en 40 % middeldure woningen. Stigam streeft voor het hele woningprogramma voor Waterkant naar ca 50% huur en 50% koop.

Mobiliteit
In Feyenoord City 1.0 was sprake van een knip in de Korte Stadionweg – Oranjeboom-straat waar de wijkraad Feijenoord zorgen over heeft geuit (24bb000227).
Het bestuur heeft de intentie aan de bezwaren tegemoet te komen en betrekt hierbij de motie Van Dommelen e.a. 'De Feijenoordvisie (24bb002267) die is aangenomen bij het masterplan De Kaai.

Herziene grondexploitatie Feyenoord City
De herziene grondexploitatie heeft een negatief saldo van - €16,4 mln op basis van

prijspeil 1-1-2024. De grex is uitvoerbaar vanwege de verliesvoorziening van - €16,1 mln (conform Jaarrekening 2023) en de door het college toegekende €300.000 uit het Doorbouwfonds.

Het college stelt voor de besluitvorming over de grex te koppelen aan het (eerste) Ambitiedocument voor de Waterkant.

De meeste risico's voor de grex liggen volgens het college in de private grex van Stigan en niet bij de gemeente. Voornaamste risico's voor de gemeentelijke grex zijn het duurder worden van de aanleg van de landaanwinning en de verplaatsing van het onderstation/relaishuis en hogere gemeentelijke apparaatskosten.

5. Overige relevante informatie

- Collegebrief van 7 december 2022 over voortgangsrapportage Feyenoord City (22bb008373 met bijlagen 22bb008374 en 22bb008375)
- Besluit over eindrapportage Feyenoord City (24bb000860)
- Wethoudersbrief Zeegers van 30 januari 2023 over diverse toezeggingen nav VGR Feyenoord City (23bb000562 met bijlagen 23bb000563 t/m 23bb000568)
- Collegebrief van 21 november 2023 over VO Getijdenpark Feyenoord City (23bb007862)
- Collegebrief van 29 maart 2023 over Verkenningen Waterkant Feyenoord City vrijgeven voor consultatie (23bb002076 met bijlagen 23bb002077 en 23bb002078)
- Afschrift brief Wijkraad Feijenoord van 17 januari 2024 over ongevraagd advies over De impact van de voorgenomen plannen voor de Oranjeboomstraat (24bb000227)

6. Verdere procedure

Raadsbehandeling van de vier raadsvoorstellen is in principe voorzien op 30 mei 2024 als regulier debat.