

Vervolgaanpak en scenario's

1. Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt niet

Indien Feyenoord niet in december een nieuw plan kan aanleveren, waar de bouwkosten en de financiering geregeld zijn conform de voorwaarden in de position paper zal het plan voor het nieuwe stadion komen te vervallen. Dit heeft een grote impact op het voorliggende bestemmingsplan en zou kunnen betekenen dat het bestemmingsplan volledig komt te vervallen.

Op 1 februari a.s. moet aan de Raad van State zijn aangegeven hoe de gemeente met het bestemmingsplan om wil gaan wat dit betreft. Indien op dat moment nog geen concreet plan aanwezig is binnen de kaders zoals die zijn opgenomen binnen het bestemmingsplan, is dat voor de Raad van State een duidelijk signaal dat er dus geen plan is dat past binnen die kaders en dat het bestemmingsplan niet vastgesteld had mogen worden. Wellicht hoopt het College dat de Raad van State een zitting organiseert, dat na de zomer van 2022 plaats zal vinden. Er is dan nog een periode waarbinnen een gewijzigd plan opgesteld zou kunnen worden. De verwachting dat dit daadwerkelijk gaat lukken, gezien de financiering en de businesscase lijkt niet hoog te zijn.

De gemeenteraad hecht er waarde aan dat de woningen in het bestemmingsplan wel kunnen worden gerealiseerd en probeert om die reden het bestemmingsplan in stand te houden. Of dit laatste lukt, is in mijn ogen twijfelachtig. De gemeenteraad zou erbij gebaat zijn als er een oplossing komt, waardoor de geprojecteerde woningen wél kunnen worden gerealiseerd. En dat brengt mij bij de volgende scenario's.

2. Het voorliggende bestemmingsplan wordt gewijzigd in de zin dat (1) de bestemming voor het nieuwe stadion wordt verwijderd en (2) de bestemming van de Kuip terugkomt, zoals in het nog vigerende bestemmingsplan is opgenomen

Dit is waarschijnlijk het meest voor de hand liggende scenario (los van eventuele financiële verplichtingen die de gemeente is aangegaan, zoals rijkssubsidies, voorfinancieringen, ...). Er behoeft op andere gronden weinig te worden uitgelegd. De locatie waar nu het nieuwe stadion staat geprojecteerd, kan dan worden ingevuld met woningbouw. Daarvoor zal wel een nieuw masterplan moeten worden opgesteld, gevolgd door een nieuwe bestemmingsplanprocedure.

De gemeenteraad en het College zouden hiermee moeten toegeven dat zij er de hele tijd naast gezeten hebben en zij hebben geen nieuwe oplossingen voor de ontstane situatie. Het zou daarom handig zijn als er een wijze is waarop het bestemmingsplan door kan, zonder dat er sprake is van een nieuw stadion. Wat mij brengt op scenario 3 "Geen Woorden maar Woningen".

Scenario 3: Geen Woorden maar Woningen

3. Het voorliggende bestemmingsplan wordt gewijzigd in de zin dat (1) de bestemming van het nieuwe stadion wordt vervangen door een uitwerkingsverplichting naar Wonen en (2) er tevens een uitwerkingsplicht voor de Kuip wordt opgenomen

Het voorliggende bestemmingsplan kan door na het toepassen van twee wijzigingen. Deze twee wijzigingen betreffen het volgende. Ten eerste wordt de locatie waar nu het nieuwe stadion wordt geprojecteerd aangewezen als uitwerkingsplicht ten behoeve van woningbouw. De gedachte hierbij is dat nog niet alle onderzoeken uitgevoerd hoeven te zijn, zodat het bestemmingsplan wel op korte termijn verder kan en de andere woningen gerealiseerd kunnen worden. Ten tweede kan dan hetzelfde gebeuren voor de locatie van de Kuip. Daar kan een uitwerkingsplicht worden opgenomen ten behoeve van een voetbalstadion, inclusief de benodigde commerciële ruimte en dergelijke. Ook dit plan wordt dan later uitgewerkt.

De gedachte hierbij is dat de Kuip in stand blijft, waarmee een heleboel bezwaren tegen het bestemmingsplan komen te vervallen. Tevens geeft de gemeenteraad dan de ruimte aan Feyenoord om tot het moment van nieuwe plannen voor een stadion (de Kuip of een andere locatie) extra commerciële activiteiten te kunnen ontwikkelen. Hiermee helpt de gemeenteraad Feyenoord en het stadion om terug te komen vanuit hun huidige positie vol schulden. Hiermee kunnen de partijen in de raad enorme sier maken naar hun kiezers gezien de aankomende verkiezingen.