

Aan:
de gemeenteraad

Onderwerp:

Masterplan Feyenoord City en wegonttrekking deel Korte Stadionweg (en bijbehorende zijstraten).

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het bijgevoegde Masterplan Feyenoord City dat de ruimtelijke ambities van de gebiedsontwikkeling verwoord, vast te stellen.
2. Het ontwerpbesluit tot wegonttrekking van een gedeelte van de Korte Stadionweg met bijbehorende zijstraten als uitvloeisel van het Masterplan vast te stellen.
3. In te stemmen met het afdoen van de volgende moties:
 - 18bb943 Geen twee naar een (Leefbaar Rotterdam-Wilson, VVD-Verheij)
 - 18bb892 Feyenoord op de straten (Leefbaar Rotterdam-Mosch)
 - 17bb4131 Groen- en speelgarantie (CDA-Knieriem)
 - 17bb4121 Fiets 'm erin (NIDA-Peksert)
 - 17bb4117 BENG! Vol energie, maar dan neutraal! (GroenLinks-Bonte)
 - 10gr506 Energieneutraal Stadionpark (GroenLinks-Bonte)
 - 09gr1426 Altijd wat te doen rondom het Stadionpark (D66-Belhaj)

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Feyenoord City betreft de ontwikkeling van een nieuw stadion, de ontwikkeling van het omliggende gebied, herstructurering van De Kuip en de uitvoering van een mobiliteitsprogramma en een sociaal-economisch programma. Op 11 mei 2017 heeft uw raad de Gemeentelijke Position Paper Feyenoord City vastgesteld. In de haalbaarheidsstudie aan dit besluit ten grondslag lag was een concept-Masterplan voor de gebiedsontwikkeling. Dit concept-Masterplan heeft de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas uitgewerkt tot een definitief Masterplan Feyenoord City en dit ter vaststelling aan het gemeentebestuur aangeboden. De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft in de aanbiedingsbrief van het Masterplan bevestigd dat er sprake is van een robuuste grondexploitatie. Op 15 oktober jl. hebben wij besloten u dit Masterplan ter vaststelling aan te bieden.

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

Gemeentelijk Position Paper (november 2017)

Diverse moties en toezeggingen



Toelichting:

Inleiding

Op 30 september 2019 heeft het bestuur van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas het definitieve Masterplan Feyenoord City aangeboden aan de gemeente met het verzoek dit bestuurlijk vast te stellen indachtig de Position Paper. In de aanbiedingsbrief geeft de stichting aan dat op talloze onderwerpen een verdieping is bereikt die bevestigt dat sprake is van een robuuste grondexploitatie. Daarmee geeft de stichting aan de ambities in het Masterplan realistisch en uitvoerbaar te achten. De uitvoering geschiedt geheel voor rekening en risico van de stichting en de achterliggende private partijen. De gemeente loopt in de gebiedsontwikkeling derhalve geen directe financiële risico's.

Het Masterplan, dat op alle terreinen goed aansluit bij gemeentelijk beleid, dient als inhoudelijk kader voor alle verdere planuitwerkingen in de vorm van bijvoorbeeld aan stedenbouwkundige uitwerkingen, bouwplannen en inrichtingsplannen. Op deze manier wordt de gewenste inhoudelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling geborgd. Het Masterplan bindt alle betrokken partijen, zowel aan de kant van de private partijen als aan de kant van de gemeente. Vaststelling van het Masterplan is dus een belangrijke mijlpaal voor alle betrokkenen.

Opzet Masterplan

Het Masterplan legt de ambities en uitgangspunten vast voor de verdere uitwerkingen. Dat gebeurt op vier niveaus:

1. Doelen en strategieën

Het Masterplan bevat vijf samenhangende doelen die de essentie van de gebiedsontwikkeling weergeven: "Feyenoord City als bestemming", "een gebied met een aantrekkelijke buitenruimte", "een uniek woongebied", "toekomstbestendig" en "Feyenoord City verbindt". Voor het bereiken van elk doel zijn telkens vier strategieën geformuleerd.

2. Hoofdstructuur

In het Masterplan wordt de ruimtelijke hoofdstructuur vastgesteld. Belangrijke aspecten zijn het doortrekken van de Colosseumweg (inclusief en het opheffen van de Colosseumweg langs de moskee), de nieuwe routes langs de rivier, het opgetilde maaiveld met de verbindingen over het spoor en de Stadionweg, het knippen van de Korte Stadionweg.

3. Uitgangspunten per deelgebied

Feyenoord City is een grote ontwikkeling, die gefaseerd ontwikkeld zal worden. Per deelgebied zijn daarom uitgangspunten opgesteld gebaseerd op de uitgangspunten voor het hele gebied. Hiermee wordt de samenhang en de kwaliteit per deelgebied geborgd en tegelijk ruimte voor verschillende uitwerkingen gegeven. De uitwerking moet straks binnen de uitgangspunten passen. Tevens zijn referenties opgenomen die een beeld geven van de sfeer en type kwaliteit voor de uitwerkingen.

4. Voorbeelduitwerkingen

Ter verduidelijking zijn per deelgebied voorbeelduitwerkingen opgesteld. Deze geven een beeld hoe een uitwerking binnen de uitgangspunten er uit kan zien.



Voor fase 1, en met name de omgeving van het nieuwe stadion, zijn deze al redelijk concreet en vaststaand. Voor de fases die verderop in de tijd liggen geven deze een beeld wat het kan worden, maar kan de daadwerkelijke uitwerking ook anders worden.

Belangrijke inhoudelijke punten

In het Masterplan wordt een aantal belangrijke zaken vastgelegd.

- *Segmentering woningbouw:*

In het concept-Masterplan en de bijbehorende grondexploitatie uit 2016 was geen sociale woningbouw opgenomen. Het raadsbesluit over de Position Paper bevat ook geen randvoorwaarde over sociale woningbouw. Vanwege het Coalitieakkoord en het Addendum "Thuis in Rotterdam" zijn wij met de ontwikkelende partijen het gesprek aangegaan over aanpassing van het woningprogramma in Feyenoord City. Het resultaat daarvan treft u aan in het voorliggende definitieve Masterplan waarin ruim 40% middeldure woningen en ca. 13% sociale woningen (450 sociale woningen in het totale plan, waarvan 150 in fase 1) zijn opgenomen. In totaal dus meer dan 50% sociale en middeldure woningen die kunnen bijdragen aan doorstroming van mensen uit de omliggende wijken. Gezien het grote aandeel sociale woningbouw in de omliggende wijken achten wij een lager percentage voor Feyenoord City dan in de stadsbrede leidraad redelijk. Temeer daar het aandeel sociaal in het sinds uw raadsbesluit in 2017 aan Feyenoord City toegevoegde woningbouwprogramma 24% bedraagt en in de eerste fase zelfs nog iets meer, namelijk 29%

- *Uitbreiding plangebied:*

Het plangebied en de grondexploitatie worden uitgebreid met 2 extra kavels en extra scope qua buitenruimte. De plot bij het Mallegatpark meenemen, past bij de betere aansluiting op de wijk Feijenoord met de daarbij behorende extra aan te leggen buitenruimte die gemeente (en wijkraad) wenselijk achten. Het meenemen van de Colosseumplot helpt bij het realiseren van sociale woningbouw in Feyenoord City en het tot stand brengen van de verbinding met Hillesluis. Hierdoor proberen we de verbinding naar de Beijerlandse laan te leggen, zodat deze ook daadwerkelijk als winkelstraat kan meeprofiteren van de ontwikkeling van Feyenoord City. De inbreng van beide plots komt terug in de berekening van de zogenaamde complexwaarde en zorgt voor een grotere grondwaarde voor de gemeente. De definitieve grondwaarde wordt bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie op basis van het Masterplan en de grondexploitatie.

- *Duurzaamheid:*

Het Masterplan besteedt in hoofdstuk 3.8 ruim aandacht aan duurzaamheid in de brede zin des woords, van sociale cohesie tot klimaatadaptatie. Specifieke thema's waarop de gebiedsontwikkeling de focus legt zijn energietransitie, circulaire economie, gezonde en vitale leefomgeving, duurzame mobiliteit, klimaatanpassing in stedelijke gebieden en natuur en biodiversiteit. Gedurende de ontwikkeling van Feyenoord City wordt bij ieder deel- en/of vastgoedproject aangegeven hoe de duurzaamheidsambitie wordt ingevuld. Zo wordt geborgd dat duurzaamheid een integraal onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling, terwijl er tegelijkertijd ruimte is om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.



Samen met het stadion en private partijen werkt de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas aan een energie- en warmteconcept voor het hele gebied. De uitwerking daarvan hangt samen met het wel of niet aansluiten van alle plots op het warmtenet (of bijvoorbeeld alleen op gebiedsniveau). Het in kaart brengen van alle facetten die hiermee samenhangen om te komen tot een afweging vindt op dit moment plaats.

In de Position Paper is 'Breeam Very Good' voorgeschreven als kwaliteitsniveau voor de gebiedsontwikkeling. De private partijen geven aan de lat hoger te willen leggen. De Stichting heeft zich de vraag gesteld of Breeam de juiste methodiek is om de ambitie te beoordelen en gedurende het hele ontwikkelproces duurzaamheid de benodigde aandacht te geven of dat een andere vorm van certificering geschikter is. De nadere afweging (en onderbouwing van een eventuele andere keuze) wordt voorgelegd bij de toets op de Position Paper.

- *Getijdenpark:*

In het Masterplan is een getijdenpark opgenomen. Het getijdenpark wordt niet (zoals de rest van het Masterplan) gefinancierd door de private grondexploitatie. Het is een door de gemeente ingebrachte ambitie, passend binnen het Programma Rivieroever en de ambitie om een aantrekkelijke en ecologisch waardevolle rivieroever te creëren. Het Masterplan legt de ambitie vast. Het noodzakelijke investeringsbesluit met bijbehorende dekking volgt later. Mocht besloten worden het getijdenpark niet te realiseren, dan betekent dit niet het einde van de gebiedsontwikkeling. Mogelijk zal het wel iets afdoen aan de kwaliteit van het plan. De dam voor het stadion en de fietsroute staan los van dit besluit omdat ze gefinancierd worden uit de private grondexploitatie en de businesscase van het stadion. Uitvoering zal na 2022 zijn.

- *Oeververbinding:*

In het Masterplan staat een aparte paragraaf over de oeververbinding. Voor de oeververbinding zijn alle mogelijke profielen in beeld gebracht. Dat heeft geleid tot een grondreservering in het Masterplan met een breedte tot 52 m waarmee alle opties opgehouden worden. Indien in de verdere uitwerking van het Masterplan blijkt dat er een grote kwaliteitsslag bereikt kan worden met een kleine inperking van de ruimte, zal dit in samenspraak met het proces van de MIRT-verkenning tot separate besluitvorming leiden. Naast het ruimtebeslag heeft de oeververbinding (en met name een brug op deze locatie) een forse impact op de lokale ontsluitingsstructuur en dus op de gebiedskwaliteit (van met name de Veranda). In het Masterplan worden deze consequenties globaal gedomd, maar geen keuze voorgelegd. De afweging vindt immers uiteindelijk plaats in het kader van de MIRT-verkenning, waarbij de mogelijkheden voor inpassing in het gebied één van de afwegingsfactoren is.

Randvoorwaarden Position Paper

De realisatiefase van het project Feyenoord City start pas definitief als aan alle randvoorwaarden van de Gemeentelijke Position Paper is voldaan. Deze toets vindt uiteindelijk plaats in het kader van de besluitvorming over Financial Commitment (juni 2020) op basis van het Informatiememorandum Plus. De vaststelling van het Masterplan Feyenoord City door uw raad is één van de stappen op weg naar die toets.



Wethouder Financiën, Organisatie, Haven en Grote Projecten (FOHGP) zal uw raad hierover nader informeren. Tussentijds kunnen we alvast het volgende constateren:

- *Randvoorwaarde 15:* Een definitief door de raad vastgesteld Masterplan geeft invulling aan deze randvoorwaarde.

Indirect geeft het Masterplan ook geheel of gedeeltelijk invulling aan een aantal andere randvoorwaarden in de Position Paper, zoals:

- *Randvoorwaarde 3.1:* Feyenoord City stelt zelf de benodigde producten op voor het doorlopen van alle publiekrechtelijke procedures: het Masterplan, opgesteld door de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, legt de basis voor deze procedures.
- *Randvoorwaarde 3.2:* Gemeente en Feyenoord City maken afspraken over de kwaliteitsborging: het Masterplan bindt alle betrokkenpartijen als inhoudelijk kader voor alle ontwikkelingen en is daarmee onderdeel van de kwaliteitsborging.
- *Randvoorwaarde 13.2:* Realisatieplicht door Feyenoord of derden van de door Feyenoord te realiseren fysieke maatregelen voor start bouw stadion: de gebiedsontwikkelaar heeft de te realiseren maatregelen, zoals busparkeren en fietsparkeren, opgenomen in de grondexploitatie.
- *Randvoorwaarde 14.1:* De kwaliteitseisen worden onderschreven en dienen ook als uitgangspunt voor verdere uitwerking en realisatie: de in de Position Paper opgenomen opmerkingen en randvoorwaarden zijn verwerkt in het Masterplan.
- *Randvoorwaarde 16.1:* Feyenoord onderschrijft de duurzaamheidsambities van de gemeente Rotterdam: de gebiedsontwikkelaar heeft deze ambities opgenomen in het Masterplan, de strategie op de belangrijkste thema's vastgelegd en zoveel als mogelijk als geconcretiseerd in maatregelen.
- *Randvoorwaarde 16.2:* Feyenoord werkt dit verder uit in plandocumenten, zoals het Masterplan Feyenoord City, en bijvoorbeeld het ontwerp van het nieuwe stadion en geeft daarbij een onderbouwing van de gemaakte afwegingen. Het onderwerp duurzaamheid is in de overall strategie en het hoofdstuk duurzaamheid terug te vinden. De Stichting heeft aangegeven daarin de komende periode nog een verdiepingsslag te willen maken met bijbehorende onafhankelijke certificering. Dit is gereed voor de definitieve toets op de Position Paper.

Masterplan in relatie tot de ruimtelijke procedures

Met het Masterplan legt de gemeenteraad de kaders en ambities voor de gebiedsontwikkeling vast. In de komende maanden starten de ruimtelijke procedures. Uw raad heeft op 1 februari 2018 bij het startdocument voor het bestemmingsplan een coördinatiebesluit genomen. Dat biedt de mogelijkheid om verschillende vergunningprocedures in één te combineren, met één gezamenlijk terinzagelegging en één gezamenlijke beroepsprocedure bij de Raad van State.

Voor het Masterplan en het bestemmingsplan zijn nadere onderzoeken gedaan zoals het DPO (distributief planologisch onderzoek) en de MER (milieueffectrapportage). De inzichten zijn verwerkt in het Masterplan. Het definitieve DPO en de MER worden met het bestemmingsplan in procedure gebracht.



Uitgangspunten beheer en onderhoud openbare ruimte

In de Position Paper is opgenomen dat de contouren voor beheer en onderhoud in beeld moeten zijn bij het vaststellen van het Masterplan. Deze contouren dienen als basis voor definitieve afspraken voor de start van de uitvoering. Als uitgangspunt gold daarbij dat de privaat aangelegde buitenruimte ook privaat beheerd zou worden, tenzij er duidelijke argumenten zijn waarom dit anders te regelen. In overleg met de private partijen en aansluitend bij debatten in de raadscommissie voor Majeure projecten, Organisatie en Financiën (MPOF) is het uitgangspunt voor eigendom en beheer van het plangebied van Feyenoord City als volgt overeengekomen:

- Onbebouwd openbaar gebied is eigendom van de gemeente en wordt door de gemeente beheerd en onderhouden. Voor deze gebieden is de Rotterdamse Stijl het uitgangspunt voor de inrichting.
- Bebouwd gebied is privaat eigendom of in erfpacht uitgegeven (stadion, stichting of derde). De private eigenaar is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbaar toegankelijke buitenruimte.

Op deze wijze wordt een heldere en logische aansluiting gevonden met het grondbezit van de buitenruimte en blijven de belangrijkste doorgaande routes in beheer bij de gemeente.

De verdeling van de beheerverantwoordelijkheid tussen privaat en gemeente is per deelgebied uitgewerkt. De verdeling is tot stand gekomen in samenwerking met Stichting gebiedsontwikkeling aan de Maas en Stadion Feijenoord en wordt door alle partijen onderschreven.

Enkele concrete voorbeelden zijn:

- Het Mallegatpark is in eigendom en beheer van de gemeente en blijft openbaar.
- De reservering voor Waterfrontpark (de potentiële aanlanding van de oostelijke oeververbinding blijft in eigendom en beheer van de gemeente.
- Het Kuippark, dat momenteel parkeerterrein in beheer bij het stadion is, heeft straks een toegevoegde waarde voor de omliggende wijken en komt om die reden bij de gemeente in eigendom en beheer.
- De fietsroute die straks de route over de af te sluiten Korte Stadionweg vervangt, komt eveneens bij de gemeente in beheer.
- De openbare ruimte op de Concourse rond het stadion en de Strip tussen het nieuwe stadion en De Kuip komt in eigendom en beheer bij de Stichting Gebiedsontwikkeling, de private eigenaren en/of een door hen opgerichte beheersorganisatie.

In de komende periode zullen de gebieden en onderdelen van de demarcatie verder uitgewerkt worden. Naarmate de planvorming duidelijker wordt kunnen de financiële gevolgen voor beheer en onderhoud verder worden uitgewerkt. De definitief benodigde budgetten voor beheer en onderhoud worden ter vaststelling voorgelegd bij de besluitvorming van de toetsing Position Paper.



Bovendien wordt dan bekeken of er nog onderwerpen zijn waarbij aanvullende afspraken met private partijen nodig zijn en of er nog meer innovaties in beheer en onderhoud op het vlak klimaatadaptatie en circulariteit worden ingepast.

Wegonttrekking

Met het oog op de gewenste kwaliteit van de gebiedsontwikkeling en de realisatie van het nieuwe stadion is in het Masterplan een knip in de Korte Stadionweg opgenomen. Daarnaast dienen de straten die tussen de te slopen bedrijven ter plekke van het stadion liggen te worden verwijderd. Daarom wordt voor de volgende wegen de onttrekking aan de openbaarheid voorgesteld:

- een gedeelte van de Korte Stadionweg, een wijkverbindingsweg gelegen aan de zuidkant van het Mallegatpark, en
- enkele kleinere straten die dienen voor de interne ontsluiting binnen het bedrijventerrein, te weten Klinkerstraat, Bankwerkerstraat, Koperslagerstraat en IJzerwerkerkade.

In de milieueffectrapportage (MER) bij het bestemmingsplan wordt deze onttrekking en met name de knip in de Korte Stadionweg uitgebreid onderbouwd en is deze in het zogenaamde Voorkeursalternatief opgenomen. De hoofdlijnen van de onderbouwing zijn in bijgaand document opgenomen. Door het ontwerpbesluit nu door de raad te laten vaststellen, kan deze tegelijk met het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Op het moment dat het afsluiten van de Korte Stadionweg ter inzage gaat, is de gedetailleerde onderbouwing in de MER voor het publiek ook tegelijk beschikbaar.

Het voorstel houdt in dat de Korte Stadionweg ter hoogte van het nieuwe stadion zijn doorgaande functie verliest. Er blijft een "service road" waarmee het stadion wordt ontsloten alsmede de busparkeerplaatsen ten noorden van het stadion. De afsluiting van de Korte Stadionweg heeft geen gevolgen voor de ontsluiting van de Veranda. De Veranda blijft via de Burgerhoutstraat ontsloten. Het langzaam verkeer krijgt een nieuwe aantrekkelijke route langs de rivier

Het knippen van de Korte Stadionweg heeft de volgende voordelen:

1. minder sluipverkeer op de Oranjeboomstraat en door de Veranda (een groot deel van het huidige verkeer op de Korte Stadionweg heeft geen bestemming in de aangrenzende wijken);
2. kans op de Oranjeboomstraat als laan met meer woonkwaliteit en ruimte voor een betere fietsroute;
3. betere inrichting van de zone tussen stadion en de wijk Feijenoord met een (verlengd) park langs de rivier, mogelijkheden om de parkrand te versterken/vergroten en een plein waar gesport kan worden en waar op wedstrijddagen bussen kunnen worden geparkeerd;
4. geen potentiële bron voor sociale veiligheidsproblemen bij de overkluizing door het stadion meer.

Door de knip zal het resterende verkeer een andere route nemen. Een deel van het huidige verkeer verdwijnt met het verdwijnen van de bedrijven. Het wegnetwerk biedt voldoende alternatieven voor een vervangende route. De bereikbaarheid van de



wijk Feijenoord is niet in het geding. De resterende vijf ontsluitingsroutes nemen de taak van de (op dit moment zesde ontsluitingsroute) Korte Stadionweg over. Het (beperkte) extra verkeer levert geen doorstromingsknelpunten op. Door het verdwijnen van de route voor het doorgaand verkeer verbetert de leefbaarheid in de wijk Feijenoord en op de Veranda en de ontwikkelingsmogelijkheden voor het Mallegatpark.

Participatie

De Projectorganisatie Feyenoord City en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas hebben in nauwe samenwerking met de gemeente een forse inzet gepleegd om een breed gedragen Masterplan op te leveren. Daartoe is onder meer een speciale Werkgroep MER/Masterplan gevormd met bewoners en ondernemers, is het onderwerp meermalen geagendeerd in het periodieke Voortgangsoverleg Feyenoord City met de omgeving en zijn er ook bijeenkomsten voor speciale doelgroepen georganiseerd (supporters, BewonersBelangen Veranda). Ook op de algemene informatieavond in De Kuip op 16 juli jl., die zo'n 350 bezoekers trok, was een uitgebreide stand over de gebiedsontwikkeling ingericht. De reacties zijn over het algemeen positief. De gebiedsontwikkeling wordt veelal gezien als een grote kans om Rotterdam-Zuid vooruit te helpen. De participatie wordt de komende tijd gecontinueerd en geïntensiveerd. De reacties zullen directer en concreter worden naarmate de plannen verder uitgewerkt worden.

De wegonttrekking van een deel van de Korte Stadionweg is onder meer besproken met de BBV, ondernemers aan de Piekstraat en de businessclub IJsselmonde. Ook is dit aan de orde geweest tijdens bijeenkomsten in onder meer de Afrikaanderwijk, Bloemhof en Kop van Zuid/Entrepot en het Voortgangsoverleg. Over het algemeen wordt zonder grote bezwaren kennisgenomen van de wegonttrekking.

De Gebiedscommissie IJsselmonde en de wijkraden van de omliggende wijken worden regelmatig geïnformeerd over de voortgang van het project. De gebiedscommissie en meest nabijgelegen wijkraden zijn goed vertegenwoordigd in het Voortgangsoverleg en de verschillende werkgroepen. De wijkraad Bloemhof en de Gebiedscommissie IJsselmonde hebben een zogenaamd 'ongevraagd advies' ingediend. De adviezen zijn positief over de ambities in het Masterplan en bevatten vooral aandachtspunten voor het vervolg. Wethouder Bouwen, Wonen en Energietransitie Gebouwde omgeving (BWEG) bereidt een reactie voor.

Communicatie

Na ons besluit zal de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas het Masterplan Feyenoord City publiek bekend maken met onder meer een persbericht en een persgesprek.

Moties en toezeggingen

In de collegebrief van 16 april jl. over de 3e Voortgangsrapportage Feyenoord City (19bb14203) wordt van de onderstaande moties en toezeggingen aangegeven dat ze met de besluitvorming over het Masterplan meelopen. Hieronder wordt voorgesteld



welke moties of toezeggingen nu kunnen worden afgedaan en welke in een later stadium.

MOTIES

18bb943 *Geen twee naar een (Leefbaar Rotterdam-Wilson, VVD-Verheij)*

De motie aangenomen op 1 februari 2018 draagt het college op om geen van de bestaande tweebaans-, doorgaande en toevoerwegen in en naar de Veranda, Zomerland, Sportdorp, Vreewijk en Hillesluis te reduceren tot éénbaanswegen.

Het Masterplan schetst de ambities om goede verbindingen tot stand te brengen, onder meer voor het autoverkeer. In het Masterplan zijn van de hoofdwegen de profielen te vinden in hoofdstuk 3.6. In het kader van het Masterplan Sportcampus en de mobiliteitsaanpak voor Feyenoord City wordt gewerkt aan een plan voor de herinrichting van de Olympiaweg. Dit plan biedt mogelijkheden voor het parkeren van bussen tijdens evenementen en wedstrijden (mobiliteitscontract), voorziet in parkeerplaatsen voor de Feyenoord Academy Sport Club en rond de Sportcampus, behoudt de bomen langs de Olympiaweg en realiseert een vrij liggend fietspad en brede voetpaden. De Olympiaweg heeft in de huidige situatie een onduidelijk profiel met soms 2x2 rijbanen en soms 2x1 (zeer brede) rijbanen en is overgedimensioneerd. Rond de zomer is een verkeersanalyse uitgevoerd die aantoont dat één rijbaan op de Olympiaweg voldoende is om al het verkeer nu en in de toekomst, rekening houdend met de ontwikkelingen rondom Feyenoord City, te verwerken. Het verkeersmodel laat zien dat de wegvakken de toekomstige verkeersvraag prima kunnen verwerken, ook tijdens de spits en evenementen. Er worden geen doorstromingsknelpunten voorzien, ook niet op het deel waarvan de capaciteit teruggebracht wordt van 2x2 naar 2x1. Daarmee past de ingreep in de geest van de motie. Van de overige bestaande doorgaande en toevoerwegen is er geen gereduceerd tot eenbaansweg.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op grond van vorengaande af te doen.

18bb892 *Feyenoord op de straten (Leefbaar Rotterdam-Mosch)*

De motie aangenomen op 1 februari 2018 draagt het college op een verzoek aan de straatnamencommissie te richten om de straten in Feyenoord City te vernoemen naar Feyenoord-helden uit het verleden.

In het tussenbericht van 28 juni 2018 geeft wethouder Financiën, Organisatie, Haven en Grote Projecten aan dat het college, in overleg met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, dit verzoek van de raad aan de Straatnamencommissie zal voorleggen, waarna deze commissie, zoals gebruikelijk, het college zal adviseren over de naamgeving van de straten in het gebied. Het nu voorliggende Masterplan is gezien het gekozen abstractieniveau (ambities, strategieën, ruimtelijke verbeelding) nog onvoldoende concreet om als basis voor het starten van een naamgevingsprocedure te dienen. De verschillende deelplannen dienen daartoe nog nader stedenbouwkundig te worden uitgewerkt. Naar verwachting zal het eerste stedenbouwkundig plan voor fase 1 (met daarin de meeste nieuwe



straten) in de eerste helft van 2020 uitgewerkt zijn. Wij zullen op dat moment het Masterplan, met daarbij het stedenbouwkundig plan aan de Straatnamencommissie doen toekomen en daarbij het verzoek van uw raad overbrengen.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op grond van vorengaande af te doen.

17bb4136 Natuurvriendelijke oevers (Partij voor de Dieren-Van der Lee, PvdA-Bruijn)

De motie aangenomen op 11 mei 2017 draagt het college op natuurvriendelijke oevers aan te leggen als wordt overgegaan tot realisering van een nieuw voetbalstadion aan de Nieuwe Maas.

In het Masterplan is rekening gehouden met deze motie door langs de oever een getijdenpark te projecteren. Het getijdenpark levert een grote bijdrage aan de kwaliteit van het gebied en wordt gerealiseerd in het verlengde van de bouw van het nieuwe stadion waarvoor een dam in de rivier wordt aangelegd. Zekerheid over de realisatie van het stadion wordt gegeven bij de Financial Close in maart 2021. Het getijdenpark verbindt het nieuwe stadion en het Eiland Van Brienenoord met elkaar. De financiering van het getijdenpark valt niet, zoals de rest van het Masterplan, onder de private grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling. Na verdere uitwerking dient voor de realisatie van het getijdenpark gemeentelijke dekking geregeld te worden. Met dit Masterplan wordt wel de ambitie vastgelegd.

Voorstel: uw raad voor te stellen de afdoening van deze motie op grond van vorengaande uit te stellen tot 31 maart 2021.

17bb4131 Groen- en speelgarantie (CDA-Knieriem)

De motie aangenomen op 11 mei 2017 draagt het college op:

- omwonenden en andere Rotterdammers te betrekken bij de te maken keuzes in de inrichting van de buitenruimte;
- hierbij te streven naar een zo groen mogelijke verblijfsruimte;
- te voorzien in ten minste drie speelplekken, waaronder één op de Veranda en één in het Kuippark;
- het gezinsvriendelijke karakter eveneens mee te nemen in de commerciële invulling van de Strip.

Het Masterplan is tot stand gekomen met veel aandacht voor participatie door bewoners en ondernemers in de omliggende wijken. Ook met de bewoners van de Veranda is uitgebreid over het plan gesproken. Op de Veranda is vooruitlopend op het Masterplan een Inrichtingsplan IP gerealiseerd voor een groenere en leefbaardere wijk.

In het Masterplan wordt veel aandacht besteed aan de verblijfskwaliteit van de buitenruimte. Daar horen ook de aanleg van groen en speelplekken bij. De Stichting Gebiedsontwikkeling heeft aangegeven drie speelplekken te willen realiseren, namelijk het Kuippark, in de Veranda of tussen Waterfront en de Veranda, in de buitenruimte ten noorden van het stadion.



Verschillende doelgroepen een plek geven in het gehele gebied en dus ook in de Strip is in de strategieën in het Masterplan een plek gegeven. Dit wordt versterkt door de grotere nadruk die inmiddels ook ligt op het gebied als woonomgeving.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op grond van vorengaande af te doen.

17bb4125 Verbind Feyenoord City met Zuid (VVD-Verheij, e.a.)

De motie aangenomen op 11 mei 2017 draagt het college op om in samenwerking met NS en ProRail te komen tot een studie naar:

- de (gehele of gedeeltelijke) ontmanteling van het rangeerterrein,
- het beschikbaar maken van de vrijkomende gronden voor stedelijke ontwikkeling,
- het bouwen van goede verbindingen over de resterende sporen, bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk overkluizen van de sporen tussen het Varkenoordseviaduct en Station Lombardijen.

Het Masterplan maakt een dergelijke gebiedsontwikkeling niet onmogelijk. In het Masterplan is een paragraaf opgenomen over de mogelijke doorontwikkeling van Feyenoord City met de strekking die in de motie verwoord is. Deze ontwikkeling valt echter niet onder de werking van de private grondexploitatie.

Parallel met de uitwerking van het Masterplan Feyenoord City is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd naar de programmatische potentie. Deze verkenning bevestigt de potentie van de oostflank van Rotterdam-Zuid en laat zien welke kansen een overkluizing van het spoor biedt: ruimte voor verdere verstedelijking, toevoegen van extra, hoogwaardig groen (op de overkluizing) aan de stenige wijken op Zuid en het naadloos verbinden van de NPRZ-wijken met het Stadionpark.

Tegelijkertijd legt de verkenning nog veel uitwerkingsvragen bloot, die bepalend zullen zijn voor de haalbaarheid van het plan. Het gaat daarbij o.a. om de technische haalbaarheid, samenhang met de uitkomsten van de MIRT-verkenning Oeververbinding Rotterdam (inclusief station Stadionpark) en de financiële haalbaarheid.

De benodigde ruimte voor de sporen bepaalt mede de omvang van de overkluizing. De mate waarin dit kan worden verminderd hangt onder andere af van de benodigde ruimte voor het station en de mogelijkheid om het aantal rangeerspooren te verminderen. ProRail heeft aangegeven eerst de uitkomst van de MIRT-verkenning af te wachten. De benodigde omvang van de opstelspooren op het rangeerterrein moet in regionaal perspectief bekeken worden, waarbij waarschijnlijk compensatie elders nodig is.

Een coalitie van gerenommeerde partijen (initiatiefnemers, ontwikkelaars, corporaties, beleggers, vervoerders, infrabedrijven en adviseurs) onder de naam Feyenoord XL (FXL) heeft de gemeente een voorstel gedaan om de haalbaarheid van de overkluizing van het spoor en de potentie voor verstedelijking nader te onderzoeken.



Een haalbaarheidsfase zal worden doorlopen en levert een eindproduct op waarin tal van onderzoeksvragen op het gebied van ontwerp, kosten, financiering en techniek afdoende worden beantwoord en zo doende een beeld geven van de haalbaarheid van het voorstel van de coalitie. De haalbaarheidsfase komt voor rekening van de coalitie en moet in juni 2020 tot een wederzijds gedragen resultaat leiden. Het college zal uw raad over de uitkomsten van de verdere verkenning en het haalbaarheidsonderzoek door Feijenoord XL binnen redelijke termijn na afronding daarvan informeren.

Voorstel: uw raad voor te stellen de afdoening van deze motie op grond van vorengaande uit te stellen tot 1 september 2020.

17bb4121 Fiets 'm erin (NIDA-Peksert)

De motie aangenomen op 11 mei 2017 draagt het college op:

- om in te zetten op een luie brugverbinding met Hillesluis, om ook fietsers vanuit westelijke wijken door te laten fietsen naar Feyenoord City in het oosten;
- en hierover te rapporteren aan de raad.

Het Masterplan heeft als één van de vijf hoofdambities dat het bijdraagt aan de sociale en fysieke verbindingen in en om het projectgebied. Een van de opgenomen ingrepen is een brugverbinding voor voetgangers en fietsers over het spoor aan de zuidkant van de strip ter hoogte van de Riederlaan die Hillesluis en Feyenoord City verbindt. De brug zal ook toegankelijk zijn voor mindervaliden. Met het Masterplan wordt ingezet op de in de motie gewenste brugverbinding. De gevraagde inzet in de motie wordt gematerialiseerd in het Masterplan.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op grond van vorengaande af te doen.

17bb4117 Beng! Vol energie, maar dan neutraal!

De motie aangenomen op 11 mei 2017 draagt het college op om Feyenoord te verzoeken alle gebouwen die samenvallen met de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City, dus onder andere het stadion, de winkels, restaurants en woningen, ten minste te laten voldoen aan de BENG eisen, ook alle bouw vóór 1 januari 2021.

De Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft aangegeven deze wens uit te voeren en heeft in het Masterplan Feyenoord City letterlijk opgenomen dat deze motie ingevuld zal worden. Daarmee is dit na vaststelling door de gemeenteraad ook het kader waaraan getoetst zal worden.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op grond van vorengaande af te doen.



10gr506 *Energieneutraal Stadionpark (GroenLinks-Bonte)*

De motie aangenomen op 11 februari 2010 draagt het college op om te onderzoeken of het mogelijk is om het Stadionpark volledig energieneutraal te realiseren en de uitkomsten van dit onderzoek te gebruiken in de nadere uitwerking van de plannen voor het Stadionpark.

Het is inmiddels meer dan negen jaar geleden dat uw raad deze motie heeft aangenomen. Sindsdien zijn tal van plannen en visies de revue gepasseerd. De energievoorziening en het energiegebruik speelden een belangrijke rol bij tal van gerealiseerde bouwprojecten zoals het multifunctionele sportcomplex Olympia (gasloos, zonnecollectoren), Feyenoord Academy (EPC = 0 door hoogwaardige isolatie, warmtepompen, ledverlichting en bewegingssensors, zonnepanelen die net zo veel elektrische energie opwekken als wordt verbruikt) en het trainingscomplex voor de profvoetballers van Feyenoord. Ook bij de ontwikkeling van de noordoosthoek van de Sportcampus (sloop van slecht geïsoleerde clubgebouwen, gasloze woningen, pve gebiedsontwikkeling) en de woningbouw aan de rand van het Park de Twee Heuvels (in de selectieleidraad wordt projectontwikkelaars gevraagd om een energie-neutrale gebouwde omgeving te realiseren) krijgt het energieaspect de nodige aandacht. Volledig energieneutraal blijkt op dit moment niet mogelijk. Zo bleek het bij de sportgebouwen bijvoorbeeld niet mogelijk om een aansluiting op het warmtenet te verkrijgen, wat uiteraard impact heeft op de energieprestatie.

Voor Feyenoord City wordt maximaal ingezet op een CO₂-neutraal gebied. Feyenoord City is idealiter zelfvoorzienend wat betreft het verwarmen en koelen van gebouwen en energieneutraal wat betreft elektriciteit. Dat betekent dat de jaarlijkse gemiddelde vraag naar energie voor gebouwen en faciliteiten in Feyenoord City in het gebied wordt opgewekt. Dit kan worden uitgewerkt met een warmte- en koudenet op basis van warmte-koude-opslag in de bodem of restwarmte van een duurzaam stadsverwarmingssysteem, al dan niet aangevuld met warmte uit de Nieuwe Maas, en grootschalige elektriciteitsopwekking door middel van PV-panelen op het dak van het stadion en andere gebouwen. Aanvullend, met name voor de pieken voor evenementen, kan elektriciteit vanuit duurzame windparken elders worden aangevoerd. Het installeren van accu's voor buffering en als back-upvoorziening voor het stadion kan ook bijdragen aan de stabiliteit van het energienetwerk van de stad. Om dit plan verder uit te werken en uit te voeren trekken de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en Stadion Feijenoord samen op. Zij zijn daarover in gesprek met belangrijke spelers op de (inter)nationale energiemarkt. Wij zullen de voortgang meenemen in de halfjaarlijks rapportages aan uw raad.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op grond van vorengaande af te doen.

09gr1426 *Altijd wat te doen rondom het Stadionpark (D66-Belhaj)*

De motie aangenomen op 14 mei 2009 draagt het college op om met een voorstel te komen om een levendig gebied rondom het Stadionpark te realiseren door middel van een diversiteit aan programma, waaronder horeca en recreatieve en culturele voorzieningen.



Deze motie is meer dan 10 jaar oud. Sindsdien zijn tal van voorzieningen gerealiseerd die hebben bijgedragen aan de verlevendiging van het gebied Stadionpark. Er zijn oude sportcomplexen vervangen door nieuwe complexen rond een groene centrale zone met sportelementen, in de noord-oosthoek van de Sportcampus komen o.a. woningen en scholen, het Park de Twee Heuvels is ingrijpend opgeknapt, en er is een plan ontwikkeld voor een Rondje Stadionpark. Het laatste deelgebied omvat de ontwikkeling van Feyenoord City. Het Masterplan Feyenoord City bevat doelstellingen, strategieën en concrete uitwerkingen (waaronder een door de private partijen robuust verklaarde financiële onderbouwing in de vorm van een private grondexploitatie) waarmee voldoende geborgd wordt dat er straks sprake is van een gebied waar altijd iets te doen is. De (voorbeeld) uitwerkingen laten qua programma, vastgoed en buitenruimte zien op welke wijze dit mogelijk is. De feitelijke uitwerkingen gebeuren later op projectniveau, waarbij de ontwerpproducten steeds getoetst worden aan de ambities in het Masterplan.

Voorstel: uw raad voor te stellen deze motie op grond van vorengaande af te doen.

TOEZEGGINGEN

17bb4271 Rapporteren over tussenresultaten motie Verbind FC met Zuid

Afdoening van deze toezegging houdt verband met de afdoening van de bedoelde motie. Wij stellen voor om de afdoening evenals die van de motie te koppelen aan de informatievoorziening over het traject dat met Feijenoord XL is ingezet. Deze is dit najaar voorzien.

19bb15783 Afspraken beheer buitenruimte voorleggen aan cie.

Gekoppeld aan het definitieve Masterplan zijn de uitgangspunten, c.q. de afspraken op hoofdlijnen, van het beheer met de Stichting Gebiedsontwikkeling en Stadion overeengekomen. Deze uitgangspunten worden ook vermeld in dit raadsvoorstel. De uitwerking van de uitgangspunten wordt ter afdoening van de toezegging naar uw raad gestuurd. Een goed moment daarvoor is na de toetsing op de Position Paper in juni 2020.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Masterplan

De uitvoering van het Masterplan geschiedt geheel voor rekening en risico van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de achterliggende private partijen, behoudens de mogelijke aanleg van het getijdenpark wat een gemeentelijke verantwoordelijkheid is. De besluitvorming over het getijdenpark vindt na verdere uitwerking van het plan plaats. De gemeente heeft meegekeken met de grondexploitatie en geen onrealistische zaken opgemerkt.

Beheer en onderhoud

Een deel van het gebied zal bij de gemeente in beheer en onderhoud komen/blijven. Na planrealisatie zullen beheer en onderhoud naar verwachting een groter beslag op de gemeentelijke middelen leggen vanwege een uitbreiding van het areaal openbaar



gebied en vanwege een hoogwaardigere inrichting. Standaard voorzieningen voor afvalinzameling worden vanuit de extra aansluiting gedekt middels de afvalstoffenheffing. Standaard voorzieningen voor riolering worden vanuit de extra aansluitingen gedekt middels de rioolheffing. Naar verwachting leidt de aantrekkingskracht van het nieuwe stadiongebied per saldo tot extra bezoekersstromen en daarmee extra overlast, hinder, vervuiling en situaties van overige strafbare feiten die extra inzet van handhavers zal vergen.

Het voorstel voor definitieve dekking wordt meegenomen bij de besluitvorming omtrent de Voorjaarsnota 2021 (conform de motie-Sies "onderhoud nieuwe buitenruimte geregeld") en structureel vastgelegd in de meerjarenbegroting vanaf 2024.

Wegonttrekking

De gemeentelijke kosten voor de procedure van de wegonttrekking zijn gedekt door het project Feyenoord City. De herinrichting en de kwaliteitsverbetering van de buitenruimte zijn opgenomen in de private grondexploitatie die gevoerd wordt door de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas.

De bijbehorende ontwerpbesluiten bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

V.J.M. Roozen

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Aanbiedingsbrief Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas
2. Masterplan Feyenoord City
3. Notitie wegonttrekking Korte Stadionweg
4. Kaart gedeeltelijke wegonttrekking van de Korte Stadionweg (en bijbehorende straten)
5. Ontwerpbesluit Masterplan en wegonttrekking



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de artikelen 7 en 9 van de Wegenwet;

besluit:

1. Het hierbij behorende Masterplan Feyenoord City dat de ruimtelijke ambities van de gebiedsontwikkeling verwoordt, vast te stellen.
2. De volgende moties als afgedaan te beschouwen:
 - 18bb943 Geen twee naar een (Leefbaar Rotterdam-Wilson, VVD-Verheij)
 - 18bb892 Feyenoord op de straten (Leefbaar Rotterdam-Mosch)
 - 17bb4131 Groen- en speelgarantie (CDA-Knieriem)
 - 17bb4121 Fiets 'm erin (NIDA-Peksert)
 - 17bb4117 BENG! Vol energie, maar dan neutraal! (GroenLinks-Bonte)
 - 10gr506 Energieneutraal Stadionpark (GroenLinks-Bonte)
 - 09gr1426 Altijd wat te doen rondom het Stadionpark (D66-Belhaj)

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 oktober 2019;
(raadsvoorstel nr. *vult Stadhuis in*);

gelet op de artikelen 7 en 9 van de Wegenwet;

besluit:

een gedeelte van de Korte Stadionweg alsmede de bijbehorende zijstraten (Klinkerstraat, Bankwerkerstraat, Koperslagerstraat, IJzerwerkerkade) aan het openbaar verkeer te onttrekken conform de hierbij behorende kaart/tekening en dit besluit voor eenieder ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van *vult griffie in*

De griffier,

De voorzitter,

