

Beantwoording vragen met betrekking tot de vernietiging van bestemmingsplan 'Feyenoord City' (50PLUS)

Algemeen

1. Kan het college aangeven hoe zij deze deceptie wil onderzoeken?

In de raadsbrief over de voortgangsrapportage 9 geven wij aan hoe wij de suggestie voor een onderzoek opvatten en doen een voorstel daarvoor.

2. Welk tijdspad van onderzoek hoort daar volgens het college bij?

Wij willen ons eerst focussen op het herorganiseren van het project om zo spoedig mogelijk tot woningbouw te komen. Daarnaast zijn wij benieuwd hoe de gemeenteraad de door ons voorgestelde wijze van onderzoek ziet en welke rol zij daarbij voor zichzelf ziet.

3. Staat het college open voor het organiseren van een raadsenquête over de gebiedsontwikkeling Feyenoord City?

Het organiseren van een raadsenquête is aan de gemeenteraad zelf en niet aan het college. Wel willen wij aangeven dat we een raadsenquête een zwaar middel vinden in dit geval. Er zijn afgelopen paar jaar al diverse onderzoeken gedaan naar het project:

1. 1^e onderzoeksbrief Rekenkamer
2. 2^e onderzoeksbrief Rekenkamer
3. Onderzoek Deloitte in opdracht van de gemeenteraad

De uitkomsten daarvan rechtvaardigen wat ons betreft geen raadsenquête.

4. Wanneer kan de gemeenteraad een uitgebreide terugblik op het gelopen proces verwachten?

In de raadsbrief wordt teruggeblikt op het proces van het bestemmingsplan. Tevens worden in de verdere vragen veel vragen gesteld die een terugblik geven. Wij hebben geen verdere terugblik in voorbereiding. Mocht de gemeenteraad een verdere terugblik willen, kunnen wij hier uiteraard invulling aan geven.

5. Als het college deze werkwijze niet onderschrijft wil 50PLUS Rotterdam van het college een uitgewerkt plan van aanpak zien hoe het college omgaat met de vragen zoals hierboven gesteld?

Wij zien hierin geen vraag. In de raadsbrief bij de voortgangsrapportage doen wij uw raad een voorstel. Het is verder aan de gemeenteraad of zij een raadsenquête wil organiseren, een ander onderzoek organiseert of het college vraagt met een uitgewerkt voorstel te komen. Onze focus ligt op dit moment op het zo snel mogelijk tot realisatie van de woningbouw te komen

6. Hoe wordt de gemeenteraad betrokken bij de afhandeling van het dossier 'Feyenoord City'?

Wij zijn en gaan met de betrokken stakeholders in gesprek over het vervolg. Als eerste betreft dit de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM). Zij bezitten een groot deel van de grond in fase 1. Tevens is StiGaM contractpartij voor de gemeente: We hebben een raamovereenkomst met de StiGaM. Op verzoek van de gemeenteraad zijn hier ook

afspraken in gemaakt om zo snel mogelijk tot gebiedsontwikkeling te komen indien het stadion niet doorgaat. Wij gaan hierop nader in onze aanpak als beschreven in deze brief.

Gezien het voorgaande is geen sprake van afhandeling van het dossier “Feyenoord City” in de zin van afsluiting. Wel sluiten we het stadiondossier bij deze af. Zoals beschreven in deze brief betekent dat, dat we na bespreking in uw commissie voornemens zijn de driepartijenovereenkomst te beëindigen. Voor het stadiondossier is wat de gemeente betreft daarmee alles afgehandeld en zijn er geen vervolgacties meer voorzien. Zoals gezegd zullen we de gebiedsontwikkeling in volle vaart doorzetten. Middels de brief bij de voortgangsrapportage informeren we u over de aanpak en we zullen dit bij vervolgstappen doen en op deze wijze uw raad de kans geven hierop mee te sturen. Vanzelfsprekend continueren we de voortgangsrapportages, al willen wij voorstellen om de opzet te wijzigen gezien de gewijzigde projectscope. Aangezien de door uw raad vastgestelde basisrapportage de basis voor de voortgangsrapportage is, stellen wij voor met de COR en de rapporteur in overleg te treden hoe dit aan te pakken.

7. Op welke termijn wordt de raad geïnformeerd over een plan van aanpak van het college?

Wij informeren uw gemeenteraad met de brief bij de voortgangsrapportage over de vervolgaanpak. Hierbij is op dit moment de vervolgaanpak nog niet tot in detail uitgewerkt. Wij zullen hier in de loop van Q1 2023 verder op terugkomen, indien er na de aangekondigde gespreksrondes en de eerste stedenbouwkundige verkenningen een meer uitgewerkte aanpak is.

Ad A. Hoe heeft dit toch zo kunnen gebeuren? (Analyse en enquête)?

8. Hoe kijkt het college terug op de totstandkoming en de handhaving van de gemeentelijke Position Paper?

Onze indruk is dat de totstandkoming van de Position Paper op zorgvuldige wijze is gebeurd. Feyenoord Rotterdam (de BVO) en Stadion Feijenoord hadden een haalbaarheidsstudie opgesteld. Deze is uitgebreid op diverse aspecten getoetst, met behulp van externe toetsen van Brink (second opinion), Pels Rijcken (staatssteun) en Twijnstra Gudde/Rigo (MKBA). De daaruit voortvloeiende risico's en aanvullende wensen vanuit uw raad zijn vervolgens geborgd in de voorwaarden in de Position Paper. In uw raad is hierover uitgebreid gedebatteerd en de gemeenteraad heeft met een ruimte meerderheid ingestemd.

Op de randvoorwaarden in de Gemeentelijk Position Paper is vervolgens nadrukkelijk gehandhaafd en gerapporteerd. Ook uit de toetsing van Deloitte is naar voren gekomen dat vrijwel alle voorwaarden ingevuld of contractueel geborgd zijn. Een aantal voorwaarden kon men niet goed toetsen, maar daar heeft uw raad scherp over gedebatteerd. De resterende voorwaarden zijn door uw gemeenteraad in het amendement “Een spannende finale” opgenomen als voorwaarden voor een definitief investeringsbesluit. Wij denken dat het goed is om een dergelijk kader vooraf te hebben, waarmee voor alle partijen duidelijkheid bestaat over de gemeentelijke randvoorwaarden. Private partijen, ook in de gebiedsontwikkeling, geven aan dat dit goed werkt en alleen op deze basis men in staat is geweest investeringen in planvorming en verwerving te steken.

Ten aanzien van de handhaving van de Position Paper denken wij dat u doelt op het handhaven van de planningen in de Position Paper. Deze is in de loop van de tijd gewijzigd ten opzichte van eerdere planningen. Hierover is transparant gerapporteerd in de voortgangsrapportages. College en gemeenteraad hebben daar op dat moment geen aanleiding in gezien om het project te stoppen.

9. Was de huidige situatie en het mislukken van Feyenoord City voorkomen als de gemeente zich aan de Position Paper had gehouden?

Deze vraag is op vele manieren te beantwoorden. Wij gaan er vanuit dat u hiermee verwijst naar hetgeen u onder vraag 10 stelt. In algemene zin is de Position Paper gehandhaafd. De randvoorwaarden van de gemeente waren helder en binnen die randvoorwaarden bleek het niet mogelijk tot contractering van het nieuwe stadion te komen.

10. Is het college het ermee eens dat aan de voorwaarden van de Position Paper is getornd en procedure stappen zijn omgedraaid?

Gezien wat eerder door 50Plus in het debat is ingebracht, gaat het college er vanuit dat u hier bedoelt dat het bestemmingsplan is vastgesteld voor financial close Stadion. U heeft hierbij een andere interpretatie van dit deel van de Position Paper dan wij. Zoals in de begeleidende tekst in de Position Paper staat zijn in de tijdlijn de belangrijkste momenten weergegeven waarop de gemeente zal toetsen of nog steeds aan de gestelde randvoorwaarden voldaan wordt. Daarbij staat er de volgende letterlijke tekst:

“De belangrijkste proceslijnen in bovenstaand schema zijn:

- Gebiedsontwikkeling: masterplan-bestemmingsplan (inclusief mer)-aankoop grond/verkoop grond/omgevingsvergunningen
- Ontwerp stadion: voorlopig ontwerp-definitief ontwerpomgevingsvergunning
- Financiering stadion: Letters of Intent-Financial Close
- Bouw stadion: aanbesteding-bouw-opening/start exploitatie”

Hieruit is af te leiden dat het bestemmingsplanproces en de financiering losse lijnen waren, die niet voorwaardelijk aan elkaar gekoppeld waren, in die zin dat financial close plaats had dienen te vinden voor vaststelling van het bestemmingsplan. Ook elders in de Position Paper is deze voorwaarde niet opgenomen. Het is ongelukkig dat deze tijdlijn op deze wijze in de Position Paper terecht is gekomen. In de praktijk bleek een dergelijke doorloop ook niet mogelijk:

1. Een vastgesteld bestemmingsplan was noodzakelijk voor de financiering van de Stigam, waarmee de contracten over uitplaatsingen gestand konden worden gedaan
2. Zowel de doorlooptijd van de uitplaatsingen (bedrijven moeten een nieuwe locatie realiseren) als de Raad van state-procedure kennen een lange looptijd
3. Met het voorgaande punt en de voorwaarden bij randvoorwaarde 5 (met betrekking tot grondaankoop van gemeente en uitgifte in erfpacht) zit er een langere tijd tussen Financial Close en start realisatie
4. Financiers sluiten in de praktijk voor dergelijke projecten geen Financial close voor vaststelling van bestemmingsplan en alleen als de grond beschikbaar is (zie punt 1). Als men dat wel al zou willen doen (financiering onder voorwaarden) zou in dit geval de tijd tussen financial close en start realisatie dusdanig lang zijn dat de banken niet voor zo'n lange termijn hun financiële parameters (bv rente) vastleggen.

Indien gewacht was met de vaststelling van het bestemmingsplan tot Financial Close zou het bestemmingsplan nooit zijn vastgesteld. In dat geval hadden de uitplaatsingen en verdere verwervingen door de Stichting Gebiedsontwikkeling niet kunnen worden opgepakt en was er überhaupt geen gebiedsontwikkeling tot stand gekomen.

11. Wie is verantwoordelijk voor het niet handhaven van de voorwaarden in de Position Paper?

De voorwaarden van de Position Paper zijn gehandhaafd. Het College en de gemeenteraad zijn beiden verantwoordelijk voor het handhaven op de Position Paper. In deze specifieke casus is de gemeenteraad daartoe halfjaarlijks van de noodzakelijke informatie voorzien middels de voortgangsrapportage in het kader van de regeling risicovolle projecten.

12. De Raad van State was zeer kritisch over de stand van zaken van het bestemmingsplan en financiële haalbaarheid van het stadion in 2020

a. Waarom heeft deze informatie nooit in de voortgangsrapportages gestaan?

Wij herkennen dit niet. De door de Raad van state in haar uitspraak opgenomen informatie (dat ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan nog 50 miljoen financiering geregeld moest worden) komt overeen met de informatie als opgenomen voortgangsrapportage 5, welke voor de vaststelling van het bestemmingsplan aan uw raad is verstrekt.

b. Waarom is deze informatie nooit op andere wijze (besloten) met de gemeenteraad gedeeld?

Zie antwoord 12a. Deze informatie is aan de gemeenteraad verstrekt

c. Heeft het College de (financiële) stand van zaken van Feyenoord bewust rooskleuriger voorgesteld?

Zie antwoord 12a.

13. De Raad van State heeft bevestigd, waar door verschillende supportersgroepen vanaf 2018 voor is gewaarschuwd, en wat vervolgens in 2020 door een ongekend aantal van ongeveer 600 zienswijzen is ingediend en aansluitend nog eens door 60 insprekers is toegelicht.

a. Waarom heeft het college hier niet naar geluisterd?

Ten eerste was er op basis van de jurisprudentie geen aanleiding om te veronderstellen dat het bestemmingsplan op deze grond vernietigd zou worden. Daarnaast was er destijds geen aanleiding om te veronderstellen dat de aanneemarkten zou verstoord zouden raken door eerst corona en vervolgens de oorlog in de Oekraïne. Zie verder onze brief en beantwoording van voorgaande vragen

b. Wat zou het college achteraf gezien anders hebben gedaan?

Er is destijds besloten en geacteerd op basis van de kennis en jurisprudentie van dat moment. Op basis van de uitspraak van de Raad van State hadden we mogelijk een hardere overeenkomst met de BVO moeten hebben, waarmee zij minder makkelijk hadden kunnen afzien van het stadion, en alsmede een duidelijkere invulling met commitment op de resterende € 50 miljoen.

14. Het college is er al eerder via vele deskundigen op gewezen dat het bestemmingsplan voor het stadion losgekoppeld moest worden van de woningbouw

a. Waarom heeft het college deze waarschuwing bij herhaling genegeerd?

Zie hiervoor ook onze brief. Wij herkennen ons niet in de stelling dat vele deskundigen op het gebied van ruimtelijke ordening hierop gewezen hebben. Wel herkennen we dat er door betrokkenen gesuggereerd is om het stadion uit het bestemmingsplan te halen en zo de woningbouw en het stadion los te koppelen. Zoals destijds aangegeven was dit voor het grootste deel van de gebiedsontwikkeling niet mogelijk. De stadionplot zou dan leeg zijn, wat geen goede ruimtelijke ordening is. Maar nog belangrijker is dat , het grootste deel van de woningbouw samenhang met de realisatie van het nieuwe stadion en het niet meer functioneren van de Kuip als voetbal- en evenementenstadion. Het in functie blijven van de Kuip betekent ook het handhaven van de geluidscontouren, waarmee een heel ander bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken had moet worden opgesteld. De suggestie dat het stadion makkelijk losgekoppeld kon worden van de woningbouw is daarmee ook niet juist.

15. Het college is vanaf 2018 veelvuldig geadviseerd om een plan B te ontwikkelen.

a. Waarom heeft het college dit advies bij herhaling in de wind geslagen?

Er was tot het najaar 2021 geen reden te veronderstellen dat het nieuwe stadion niet haalbaar was. Wij zijn ook van mening dat het werken aan plan B, terwijl er zicht was op realisatie conform het Masterplan Feyenoord City slechts onduidelijkheid in de omgeving zou veroorzaken en meer kosten voor de stichting. Na het besluit van de BVO in april is men de voorbereidingen gestart om te komen tot een alternatief plan.

16. Vanuit verschillende (supporters)geledingen is – met grote dossierkennis – input en hulp aangeboden. Dit is door het college en de plannenmakers veelvuldig weggezet als ‘sentiment’ en de ‘schreeuwende minderheid’. Het blijkt dat zij al vroeg de vinger op de zere plek hebben gelegd en door de Raad van State in het gelijk zijn gesteld.

a. Waarom is nooit serieus naar deze betrokken belanghebbenden geluisterd?

Zie beantwoording vraag 14 en 15

b. Hoe kijkt u terug op het participatietraject van Feyenoord City?

Het participatietraject Feyenoord City is wat ons betreft een geslaagd voorbeeld van participatie. De omgeving is vanaf het begin betrokken en heeft op vele manieren zijn input kunnen hebben in de planvorming. In gesprekken met de omgeving krijgen wij dit ook mee. Wat minder is gegaan (en herhaaldelijk met uw raadscommissie is besproken) is de participatie en communicatie met de supporters vanuit Stadion Feijenoord en BVO, waar het nieuwe stadion betreft. Echter, een succesvol participatietraject betekent niet dat aan het eind alle deelnemers het met elkaar eens zijn. Niettemin betekent dit niet dat het niet beter had gekund.

17. Feyenoord heeft al op 21 april 2022 publiekelijk het besluit genomen om niet door te gaan met het stadion van Feyenoord City, mede op dezelfde gronden waar de Raad van State over heeft besloten.

a. Waarom is de gemeente toch nog een half jaar doorgegaan met de plannen?

Feyenoord heeft niet op dezelfde gronden als de Raad van State besloten niet door te gaan met het stadion. De Raad van State heeft haar uitspraak gedaan op basis van haar oordeel dat ten tijde van het besluit van de gemeenteraad over het bestemmingsplan (eind 2020) Feyenoord nog te makkelijk kon besluiten zich terug te trekken en dat de financiering niet geheel rond was. Feyenoord heeft op basis van de marktomstandigheden in 2022 geconstateerd dat er geen aannemers waren die een vaste prijs afgeven en dat er sprake is van stijgende bouwkosten.

De gemeente heeft verder geen tijd gestoken in de plannen voor het nieuwe stadion, behoudens enkele gesprekken met betrokken partijen over hoe zij de situatie zagen, de procedure bij de Raad van State en beantwoording van vragen uit uw raad. Wel is de gemeente doorgegaan met bijvoorbeeld de plannen voor de eerste woningbouw, de landaanwinning en samen met de Stigam gestart met de voorbereiding voor de planvorming van de alternatieve invulling.

b. Wat heeft het half jaar aan planvorming extra gekost?

Dit hebben we niet apart inzichtelijk. Zie verder antwoord 17a.

18. Bij een interview geeft Wethouder Zeegers aan dat *"de gemeente nog één keer met Feyenoord in gesprek, omdat de club niet expliciet heeft gezegd definitief geen nieuw stadion te willen bouwen"*.

a. Waarom wil de gemeente niet luisteren naar het eerdere besluit van Feyenoord en oordeel van de Raad van State en laat er geen onduidelijkheid meer over bestaan; Einde nieuw stadion?

Wij hebben juist geluisterd naar het eerdere besluit van Feyenoord. Men heeft afgelopen jaar aangegeven dat op dit moment onder de huidige omstandigheden een nieuw stadion niet haalbaar is. Wij vinden het van zorgvuldigheid getuigen om te vragen hoe zij naar de situatie kijken en daarop een definitief besluit te nemen. De Raad van state heeft een oordeel geveld over het bestemmingsplan en niet geoordeeld dat er nooit een nieuw stadion mag komen. In de uitspraak is juist terug te vinden op welke gronden men het bestemmingsplan heeft vernietigd en daarmee dus ook waaraan voldaan zou moeten worden om wel een bestemmingsplan te mogen vaststellen.

19. Wat zijn de totale kosten die door de gemeente Rotterdam zijn gemaakt van eerste initiatief in 2016 t/m het besluit van de Raad van State op 26 oktober 2022 (inclusief kosten van het ambtelijk apparaat, externe inhuur en overige kosten)?

In bijgaande tabel zijn de kosten opgenomen. Deze mogen niet zo maar bij elkaar opgeteld worden, omdat er ook kosten zijn die worden terugverdiend. Zie de toelichting per post onder de tabel.

Gemeentelijke apparaatskosten	9,4 mln.
Kosten Raad van State	0,27 mln.
Grondexploitatie	9,8 mln.
Woningbouwimpuls	3,6 mln.
Mobiliteit	23 mln.

Gemeentelijke apparaatskosten:

Vanaf 2016 (exclusief gebiedsvisie) t/m begin november zijn er ca € 9,4 mln. aan apparaatskosten gemaakt door de gemeente. Daarnaast zijn er nog 273k aan kosten gemaakt t.b.v. de inhuur van Pels Rijcken en proces/griffierechten voor het uitspraak RvS.

Gemeentelijke grondexploitatie:

De gemeentelijke grondexploitatie heeft een boekwaarde van ca € 9,8 mln. Deze boekwaarde is ontstaan uit de verwerving van de Gamma, overname producten en de rentelasten die hierop zijn ontstaan. We hebben geen aanleiding te veronderstellen dat de huidige gemaakte kosten niet terugverdiend zullen worden met de grondposities die de gemeente heeft.

Woningbouwimpuls:

Vanuit de Woningbouwimpuls subsidie is er ca € 3,6 mln. uitgegeven.

Mobiliteitsopgave:

De totaal gemaakte kosten tot op heden betreffen ca € 5,3 mln. aan investeringskosten (balans). Deze kosten worden ten laste van het krediet gebracht. De investeringskosten hebben betrekking op de gerealiseerde waterterminal aan de Piet Smitkade, de aanpassingen aan de Veranda en de voorbereidende kosten voor de Roseknoop (die aanvankelijk op dit budget hebben gedrukt). Daarnaast is er een verplichting van € 5,1 mln. als resterende bijdrage aan de Roseknoop. Totaal komt dit dan uit op ca € 10,4 mln. (inclusief verplichting aan de Roseknoop).

Daarnaast zijn er ca € 12,6 mln. zogenaamde out-of-pocketkosten (exploitatie) gemaakt. De out-of-pocketkosten hebben betrekking op de realisatie van de keerlus Wilhelminakade, de gerealiseerde aanpassingen aan het tramperron van de halte Stadionweg gemeentelijke apparaatskosten, onderzoekskosten naar aanpassingen aan het kruispunt bij de Beverwaard Zuidpunt (Groeninkx van Zoelenlaan) en onderzoekskosten ProRail. Dit zijn geen middelen die voor niets zijn besteed, maar werkzaamheden die ook zonder nieuw stadion nuttig zijn.

20. Wat is het totale gemeentelijke budget, zowel plankosten en investeringen, die de gemeente vrij heeft gemaakt voor het project Feyenoord City?

Jaarlijks is er een budget voor stadionpark ter grootte van € 2,25 mln. Feyenoord City is hiervan een onderdeel. Dit loopt t/m 2025. Voor de periode daarna zijn in de gemeentelijke grondexploitatie apparaatskosten opgenomen. Daarnaast is er nog ca € 25 mln. beschikbaar binnen het gemeentelijk mobiliteitsprogramma Feyenoord City. De kapitaalslasten voor de voorgenomen deelneming in het nieuwe stadion zijn in de begroting opgenomen. Deze zullen vrijvallen.

21. Welke financiële garanties heeft de gemeente afgegeven voor de realisatie van Feyenoord City?

Er zijn door de gemeente geen financiële garanties afgegeven aan Stigam, Stadion en andere partijen.

22. Welke leningen heeft de gemeente verstrekt?

Er zijn in het kader van Feyenoord City door de gemeente geen leningen verstrekt.

Zoals eerder aan uw raad gemeld, hebben wij in 2020 voor 1,35 mln. aan producten overgenomen van Stigam. Deze kosten worden vergoed bij gronduitgifte. Dit betreft echter geen lening, maar betrof de overname van kosten voor producten die normaliter in een gemeentelijke grondexploitatie zitten.

23. Kan het college aangeven wat de kansen zijn voor het terugbetalen van deze leningen?

Zie vraag 22, niet van toepassing.

24. Welke plannen/ maatregelen zijn al uitgevoerd en/of in gang gezet voor Feyenoord City en blijken nu voorbarig?

Wij gaan er van uit dat u hierbij maatregelen bedoelt, welke verband hielden met het nieuwe stadion. Wij zien geen maatregelen die al uitgevoerd zijn, maar niet nuttig of noodzakelijk zijn nu het nieuwe stadion niet doorgaat. Voorbeelden van maatregelen welke al genomen zijn:

1. Verplaatsen Gasontvangstation: hiermee kan de Mallegatplot ontwikkeld worden en is verdere ontwikkeling ter plaatse van deze voormalige hogedrukgasleiding mogelijk (langs de Korte Stadionweg, maar ook de Sportcampus Noordoosthoek).
2. Aanpassing tramhaltes stadionweg: juist bedoeld voor de huidige Kuip.
3. Keerlus Wilhelminapier: maatregel welke nuttig is bij stremmingen op het netwerk (ook zonder evenementen) en de mogelijkheid biedt meer trams naar de Kuip te laten rijden bij evenementen.
4. Verplaatsen radarpost (voor rekening van Stigam): de verplaatsing blijft nodig bij het alsnog realiseren van de landaanwinning.

25. Wordt het project Feyenoord City nu afgesloten?

Het stadionproject wordt afgesloten met het beëindigen van de driepartijenovereenkomst. De gebiedsontwikkeling zal doorgang vinden, maar in een andere vorm (en op termijn met mogelijk een andere naam).

26. Hoe kijkt het college naar de rol en positie van de STIGAM?

Met de besluitvorming van uw raad op 11 mei 2017 heeft uw raad de Position Paper vastgesteld als uitgangspunt voor haar verdere betrokkenheid bij de ontwikkeling van Feyenoord City. Onderdeel van dat besluit is dat de gebiedsontwikkeling door (een combinatie van) private partijen dient te worden opgepakt door het oprichten van een juridische entiteit.

Daartoe is STIGAM opgericht. STIGAM is een ontwikkelconsortium van private partijen. De activiteiten van het ontwikkelconsortium omvatten het verwerven van de benodigde gronden, het bouwrijp maken, het aanleggen van de buitenruimte en het (laten) ontwikkelen van het vastgoedprogramma uit het Masterplan van de eerste fase Feyenoord City. De gemeente Rotterdam faciliteert deze private ontwikkeling, onder meer door de levering van een gedeelte van de voor deze gebiedsontwikkeling benodigde gronden.

De Raamovereenkomst van gemeente en STIGAM voorziet in gebiedsontwikkeling zonder stadion. Dat afsprakenkader zullen we volgen. Daarnaast is STIGAM grondbezitter in het gebied en bezit zij het grootste deel van de gronden in fase 1 (al dan niet via overeenkomsten met de Stichting verwerving en OCFC).

27. Voldoet de STIGAM aan de eisen van de Europese aanbestedingsregels? Indien ja, verklaar dit.

STIGAM is een private partij waarop slechts de Europese Aanbestedingsregels van toepassing zijn voor zover STIGAM in opdracht van de gemeente werken of diensten tot stand brengt. In de bijzondere situatie waarin de gemeente voor een deel van de gebiedsontwikkeling wel als opdrachtgever aangemerkt zou kunnen worden zal de, eventuele, verplichting tot het volgen van een aanbestedingsprocedure aan STIGAM worden doorgelegd.

28. Past de STIGAM binnen het Didam arrest? Indien ja, verklaar dit.

Ja. STIGAM is een ontwikkelconsortium dat door kwartiermakers, in opdracht van Feyenoord Rotterdam NV en Stadion Feijenoord NV, is geselecteerd. De kwartiermakers hebben onder tientallen marktpartijen een marktconsultatie uitgevoerd. De marktconsultatie kreeg een vervolg in de vorm van een zodanig open en transparante selectieprocedure dat alle nationaal en internationaal opererende marktpartijen hun belangstelling voor deze gebiedsontwikkeling bij de kwartiermakers kenbaar hebben kunnen maken. Met deze werkwijze is voldaan aan het gelijkheidsbeginsel.

29. Het Didam arrest stelt dat gemeentelijke verkoop, erfpacht of verhuur van gronden, niet zomaar één op één kan. Anderen moeten ook de kans krijgen om mogelijk een bod te doen. Dit geldt ook nog met terugwerkende kracht.

a. Hoe heeft de gemeente voldaan aan het Didam arrest?

STIGAM is geselecteerd na een traject waarin vele marktpartijen hun interesse hebben getoond. Uiteindelijk hebben drie consortia een voorstel ingediend. De keuze voor STIGAM is, in overeenstemming met het raadsbesluit van 11 mei 2017 en de daarbij behorende voorwaarde in het Position Paper, door Stadion Feijenoord en de gemeente gezamenlijk gemaakt (zie onderstaand persbericht). Die keuze is in een gezamenlijk persbericht van 6 juli 2018 bekend gemaakt en daar heeft geen andere partij op gereageerd. Daarmee heeft de gemeente Rotterdam voldaan aan het Didam arrest.

<https://gebiedsontwikkeling.feyenoord-city.nl/actueel/ontwikkelconsortium-geselecteerd/>

30. Welke lessen trekt het college uit Feyenoord City?

Wij verwijzen naar ons procesvoorstel in de raadsbrief.

31. Bent u het ermee eens dat het College verwijtbaar heeft gehandeld over Feyenoord City?

Nee.

32. Welke verantwoordelijkheid/ consequenties neemt het college voor Feyenoord City?

Wij nemen de verantwoordelijkheid voor Feyenoord City en de wijze waarop de gemeente daarin gehandeld heeft. Wat het college betreft hoeven daaruit geen consequenties

getrokken te worden. Wij hebben geen aanwijzingen voor grote fouten of verwijtbaar handelen.

33. Maar ook naar de gemeenteraad en raadsleden is de Raad van State bikkelhard. De raad heeft geen verantwoordelijkheid genomen om haar controlerende taak serieus te nemen.

a. Hoe ziet het college de verantwoordelijkheid van de raad in het hele proces?

De gemeenteraad had in het hele proces verschillende verantwoordelijkheden, zoals vaststellen van het bestemmingsplan en toetsen op de Position Paper. In ons beeld heeft de raad haar controlerende taak serieus genomen, bijvoorbeeld door het als gemeenteraad opdracht geven tot de toets op de Position Paper (door Deloitte). Het beantwoorden van de vraag of de gemeenteraad geen verantwoordelijkheid genomen heeft om haar controlerende rol serieus te nemen is aan de gemeenteraad zelf. De Raad van State heeft alleen geoordeeld over het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Dit is de standaardformulering in Raad van State uitspraken. Ons inziens heeft de Raad van State geen oordeel geveld over de controlerende taak van de raad.

Ad. B Wat heeft het definitief niet doorgaan van Feyenoord City voor effect op wat er nu allemaal speelt in de stad? (Inventarisatie en inzicht)

34. Hoe omschrijft het college de huidige verhouding tussen gemeente en BVO Feyenoord?

Gemeente en Feyenoord NV hebben geen andere verhouding dan de gemeente heeft met de andere BVO's in de stad.

35. Hoe omschrijft het college de huidige verhouding tussen gemeente en Stadion Feijenoord NV?

Er zijn geen bijzonderheden over deze verhouding te melden.

36. Wat is de vertraging voor de woningbouw?

Zie de brief bij de voortgangsrapportage. De definitieve plannings worden in beeld gebracht en hangen ook af van de vraag of tegen de projectbestemmingsplannen voor de eerste woningbouwplots beroep bij de Raad van State wordt aangetekend.

37. Wat gebeurt er met de locaties van de uitgekochte bedrijven?

Deze locaties zijn in bezit van Stigam (of de Stichting verwerving met een verkoopovereenkomst aan Stigam). Deze locaties worden op dit moment door Stigam ingezet voor sociaal-maatschappelijk programma, passend bij de doelstellingen van de Stigam. Op termijn zullen deze alsnog gesloopt worden om ruimte te maken voor de verdere gebiedsontwikkeling. De Gamma is in bezit van de gemeente en wordt door de GGD gebruikt als test- en vaccinatielocatie.

38. Hoelang blijven de gevestigde gemeentelijke voorkeursrechten op allerlei locaties behouden?

Vooralsnog handhaven we de Wvg op de locaties in het gebied, tot duidelijk is hoe de verdere ontwikkeling er uit ziet. Wettelijk blijft de Wvg 1 jaar na vernietiging van het bestemmingsplan geldig. Dan moet een nieuw bestemmingsplan vastgesteld zijn of een nieuw besluit genomen worden. Gezien de voorziene ontwikkelingen in het gebied (waaronder ook de brug en station met bijbehorende voorzieningen) stellen wij voor de Wvg

te handhaven. Zodra voor locaties duidelijk is, dat een Wvg niet meer noodzakelijk of wenselijk is, zullen wij deze uiteraard opheffen. Op dit moment is dat wat ons betreft nog niet het geval.

a. En in het bijzonder/specifiek hoelang blijft het gevestigde gemeentelijke voorkeursrecht op de garage bij viaduct Coen Moulijn weg behouden?
Navraag bij 50Plus leverde geen duidelijkheid op welke garage bedoeld werd.

39. Welke verplichtingen heeft de gemeente nog open staan ten aanzien van marktpartijen, eigenaren en andere belanghebbenden?
Wij gaan er van uit dat u hier bedoeld financiële verplichtingen. Volgens onze informatie heeft de gemeente geen financiële verplichtingen naar andere partijen. Met de Stigam hebben we contractuele afspraken over de gebiedsontwikkeling, maar deze bevatten geen financiële verplichtingen van Gemeente naar Stigam.

40. Wat is de positie van de volgende organisaties:

b. STIGAM

Hier zijn we bij vraag 26 op ingegaan. Zij bezitten grond in het gebied en zijn contractpartij van de gemeente.

c. Marktpartijen Feyenoord City (AM, Heijmans, Provast, Syntrus Achmea etc)
AM en Heijmans vormen de OCFC. Zij zijn leningsverstrekker van de Stigam en hebben daaraan gekoppeld ontwikkelrechten voor fase 1. De OCFC bereidt op dit moment concreet de ontwikkeling van de Mallegatplot, Colosseumplot en Roseplot voor. De OCFC heeft daarnaast een koopovereenkomst (met een verkoopovereenkomst aan de Stigam) voor de Shurgard.

d. OMA

OMA is opdrachtnemer van de Stigam en werkt in samenwerking met LOLA en EFFEKT aan de stedenbouwkundige verkenning door de alternatieve invulling van de stadionplot

e. Projectbureau Feyenoord City

Het Projectbureau was geen officiële organisatie, maar de werknaam voor de organisatie waarin Nieuw Stadion en Stigam werkten aan de gebiedsontwikkeling en stadionontwikkeling. De gebiedsontwikkelingsactiviteiten worden door Stigam en OCFC voortgezet. De stadionactiviteiten in het projectbureau zijn gestaakt.

41. Wat betekent de huidige situatie voor Feijenoord XL?

Dit betekent geen verandering voor Feijenoord XL.

42. Gaat het project derde oeververbinding nog opnieuw beschouwd worden daar de positionering van de aanlanding van deze oeververbinding gebaseerd is op het hebben van een nieuw stadion en het Feyenoord City plan?

Nee, de locatiekeuze van de nieuwe stadsbrug is niet gebaseerd op een nieuw stadion en het Feyenoord City plan. De locatiekeuze is onder andere gebaseerd op de structuur van de stad, het aantal verwachte fietsers en OV-reizigers op deze locatie en het aandoen van Station Stadionpark door de tram.

43. Hetzelfde geldt voor de Rosenknoop die ontworpen is op het hebben van een nieuw stadion en een Feyenoord City plan?

De Roseknoop is niet ontworpen op een nieuw stadion, maar op de omliggende woningbouw (Parkstad en de Roseplot/Colosseumplot die we willen doorzetten), reguliere verkeersstromen in het gebied, verkeersveiligheid en het op hoogte brengen van de waterkering.

Ad.C Hoe ziet de toekomst er uit, zowel wat betreft Stadion als gebiedsontwikkeling (bezinning en visie)

44. Hoe kijkt het college naar de toekomst van het gebied?

Zie de raadsbrief.

45. Hoe kijkt het college naar de toekomst van het stadion?

Zie de raadsbrief.

46. Feyenoord heeft aangegeven de minimaal de komende 10 – 15 jaar in de Kuip te blijven.

a. Is de gemeente bereid de noodzakelijke (ambtelijke) inzet en investering voor de planvorming vrij te maken voor gebiedsontwikkeling en stadionplan met de Kuip die vergelijkbaar is aan Feyenoord City?

Wij zullen de noodzakelijke inzet en investeringen voor planvorming voor gebiedsontwikkeling met behoud van de Kuip vrij maken. Aangezien Stadion en Feyenoord hebben aangegeven geen grootschalige plannen voor de Kuip voor te bereiden, is er geen aanleiding inzet in een stadionplan te plegen.

b. Is de gemeente bereid een vergelijkbare investering in de grond, aandelen en andere bijdragen aan het stadion te doen die vergelijkbaar is aan Feyenoord City?

Zie ook vraag a. Hier worden door de Stadion Feijenoord als eigenaar en Feyenoord als huurder geen plannen voor voorbereid.

47. Hoe kijkt het college naar de toekomst en ontwikkeling van het treinstadion Rotterdam stadion?

In het BO-MIRT van 10 november jl. hebben de betrokken partijen afspraken gemaakt over het voorkeurspakket voor oeververbinding en hoogwaardig OV in de Oostflank van Rotterdam. Een permanent sprinterstation Stadionpark maakt hier onderdeel vanuit. Deze heeft meerwaarde voor de omliggende wijken en Rotterdam-Zuid als geheel. Het niet doorgaan van het nieuwe stadion verandert hier niets aan.

Voor de lange termijn wordt in de MIRT-verkenning Oude Lijn onderzocht of het station Stadionpark op termijn kan door ontwikkelen naar Citysprinterstation.

48. Komt er voor Rotterdam Zuid nu een mobiliteitsplan waarin het rangeerterrein, een intercitystadion, een metroverbinding, en derde oeververbinding, een wegenplan, een openbaar vervoerplan gaat landen?

In het BO-MIRT van 10 november jl. hebben de betrokken partijen afspraken gemaakt over het voorkeurspakket voor oeververbinding en hoogwaardig OV in de Oostflank van

Rotterdam. Het voorkeurspakket bestaat uit: een multimodale stadsbrug met een nieuwe HOV-verbinding met tramkwaliteit van Kralingse Zoom naar Zuidplein; Station Stadionpark; een hoogwaardige busverbinding van Centraal Station naar Zuidplein via de Maastunnel. Op 14 november jl. bent u hierover geïnformeerd middels raadsinformatiebrief met kenmerk 22bb007608. Dit voorkeurspakket wordt komende jaren verder uitgewerkt en vormt de basis voor de mobiliteit op Rotterdam-Zuid.

Verplaatsing van het rangeerterrein IJsselmonde maakt hier geen onderdeel van uit.

Feijenoord XL voert samen met Prorail een verkenning uit naar de mogelijkheden voor verplaatsing van het rangeerterrein.

49. Vindt het college het niet zinvol om eerst een bezinningsperiode in te lassen alvorens een aantal plots zoals Mallegat, Rosestraat, Colosseum direct nu in te gaan plannen voor woningbouw?

Nee. Deze woningbouwplots worden wat ons betreft sowieso gerealiseerd en passen goed in de stad als rand van het Mallegatpark (invulling van de locatie waar het Gasontvangsstation stond) en invulling van de locaties rond het Varkenoords viaduct. Wij zijn van mening dat de plannen zoals deze voorbereid worden altijd een waardevolle toevoeging aan de stad zijn. Een pauze is derhalve niet gewenst en leidt tot latere oplevering van de zo nodige woningen en in het geval van de Colosseumplot ook een woon-zorgcentrum.

50. Zijn er al afspraken met marktpartijen om deze woningbouwplots te gaan bebouwen met woningen?

Ja. Deze woningbouwplots worden in principe gerealiseerd door de OCFC (AM/Heijmans), mits men een marktconforme bieding doet.

51. Moet er niet een nieuw Masterplan ontwikkeld worden?

Nee, dit is niet noodzakelijk voor de eerste drie plots. Het huidige Masterplan en de daarop gebaseerde Nota's van Uitgangspunten bieden voldoende basis voor het realiseren van deze plots, ook nu het stadion niet doorgaat. Voor de rest van het gebied maken we wel een nieuw Masterplan.

52. Gaat het college de motie Simons 'Zet de Kuip niet buiten spel' uitvoeren?

Zie afdoeningsvoorstel in de raadsbrief.

Aanvullend zijn per 21 november door 50Plus nog drie vragen gesteld

53. Beschikt het college inmiddels al over de jaarrekeningen van de STIGAM?

Nee. Zie verder de afdoening toezegging "Informatie opvragen bij STIGAM over de jaarrekening en liquiditeitspositie en dit zo nodig onder geheimhouding aanbieden aan de raad (toezegging gedaan aan de MPOF op 27 januari 2022) -22bb884" in de raadsbrief. Uw commissie heeft nog geen gebruik gemaakt van het aanbod van de Stigam.

54. Zo, ja kunt u die met de raad delen?

Zie vraag 53. Niet van toepassing

55. Zo nee, wilt u per direct de jaarrekeningen inclusief accountantsverklaringen opvragen?

Nee. Wij zien dit niet als gemeentelijke rol. Wij vragen ook de jaarrekeningen van andere ontwikkelaars niet op. De Stigam kent een eigen accountant en Raad van Toezicht welke hier op toezien. Dit is niet aan de gemeente.