



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het herziene Masterplan Feyenoord City vast te stellen (bijlage 2);
2. De volgende moties als afgedaan te beschouwen:
 - a. Supermotie - 20bb19159;
 - b. Ruimte voor maatschappelijke initiatief in Feyenoord City - 20bb19154;
 - c. Feyenoord City binnen bereik - 19bb24545;
 - d. Kansen voor de huidige bewoners op Zuid benutten - 23bb8855.
3. Kennisnemen van het tussenbericht voor de motie Behoud goede parkeeroplossing voor forenzen - 20bb19156;
4. Kennisnemen van het afdoen van de toezeggingen:
 - a. VGR Feyenoord City – tijdelijke invulling – 23bb000018;
 - b. VGR Feyenoord City - landaanwinning - 23bb000016;
 - c. VGR Feyenoord City – arbeidsplaatsen SEP - 23bb000011;
 - d. De raad informeren over de situatie van de hondenschool in relatie tot de uitbreiding van P+R Beverwaard bij de afdoening van de motie Verheij e.a. 'Feyenoord City binnen bereik' – 19bb24935.

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Nadat de Raad van State in oktober 2022 het bestemmingsplan had vernietigd besloot ons college op 6 december 2022 om de bouwplot voor een nieuw stadion in Feyenoord City niet langer voor dat doel te reserveren en lichtte daarover uw raad in (22bb008373). Daarmee kwam een eind aan de planontwikkeling die in 2017 was ingezet met het raadsbesluit over de Position Paper Feyenoord City. Op 15 februari jl. heeft uw raad ook zelf in formele zin een einde gemaakt aan Feyenoord City 1.0 door de Position Paper uit 2017 niet langer van toepassing te verklaren en de status van 'risicovol project' te beëindigen naar aanleiding van het aanbieden door ons college van de eindrapportage in oktober vorig jaar (24bb000860).

Ondertussen is in nauwe samenwerking met Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (Stigam) gewerkt aan een alternatieve gebiedsontwikkeling zonder een nieuw stadion.



In januari 2023 hebben wethouder KBW en wethouder FODGP uw raad geïnformeerd (23bb000562) dat daartoe zou worden gewerkt aan vier nieuwe kaderdocumenten onder de werknaam Feyenoord City 2.0:

1. Herziening Gebiedsvisie Stadionpark
2. Herziening Masterplan Feyenoord City
3. Ambitiedocument Waterkant
4. Herziening Gemeentelijke Grondexploitatie Feyenoord City

Voor elk van bovenstaande documenten wordt uw raad een voorstel tot vaststelling voorgelegd. Onderhavig raadsvoorstel betreft de herziening van het Masterplan Feyenoord City (verder genoemd Masterplan Feyenoord City 2.0).

Met de raadsbesluiten, in het bijzonder over de grondexploitatie en het ambitiedocument, kunnen een aantal (financiële) afspraken met de Stigam en Stadion Feyenoord definitief gemaakt worden. Voor Stigam zijn uw besluiten van groot belang om haar financiering te kunnen continueren en haar eigen grondexploitatie definitief te kunnen maken.

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

Masterplan Feyenoord City (raad, 2019)

Raadsbesluit Oostflank (januari 2024)

Toelichting:

Met grote voortvarendheid hebben wij de planontwikkeling voor Feyenoord City 2.0 ter hand genomen. Daarbij hebben we zoveel mogelijk aangesloten bij de afspraken in het kader van het besluitvormingsmodel waarin per fase het gewenste ruimtelijke product wordt benoemd en precies wordt aangegeven wie besluit en welke zaken worden vastgesteld (bijvoorbeeld een financiële paragraaf bij een masterplan). Het voorliggende Masterplan Feyenoord City komt overeen met het masterplan bedoeld in het besluitvormingsmodel;

Participatie

We hebben, net als in de fase hiervoor bij Feyenoord City 1.0, groot belang gehecht aan het betrekken van de omgeving bij het maken van de plannen. Dat is in nauwe samenhang gebeurd met de participatie voor het Ambitiedocument Waterkant die gelijktijdig speelde. Zie daarvoor ons raadsvoorstel Ambitiedocument Waterkant.

In overleg met vertegenwoordigers uit de omgeving is bij het opstellen van het Masterplan Feyenoord City 2.0 gebruik gemaakt van de opgedane kennis en inzichten uit eerdere participatie. Op 28 februari jl. heeft een drukbezochte bijeenkomst in het Topsportcentrum plaatsgevonden. Ook is het Masterplan gepresenteerd in het Voortgangsoverleg Feyenoord City, waarin vertegenwoordigers van de betrokken wijkraden en bewonersverenigingen plaats hebben. Op verzoek van de wijkraad Hillesluis heeft in een informele wijkraad nog een extra gesprek plaatsgevonden. In deze bijeenkomsten zijn overwegend positieve geluiden te horen geweest over het nieuwe Masterplan. Uiteraard zijn er ook aandachtspunten en zorgen naar voren gekomen die worden meegenomen in het vervolg van de planontwikkeling en waarover zal worden teruggekoppeld naar de omgeving.



Naamgeving Feyenoord City

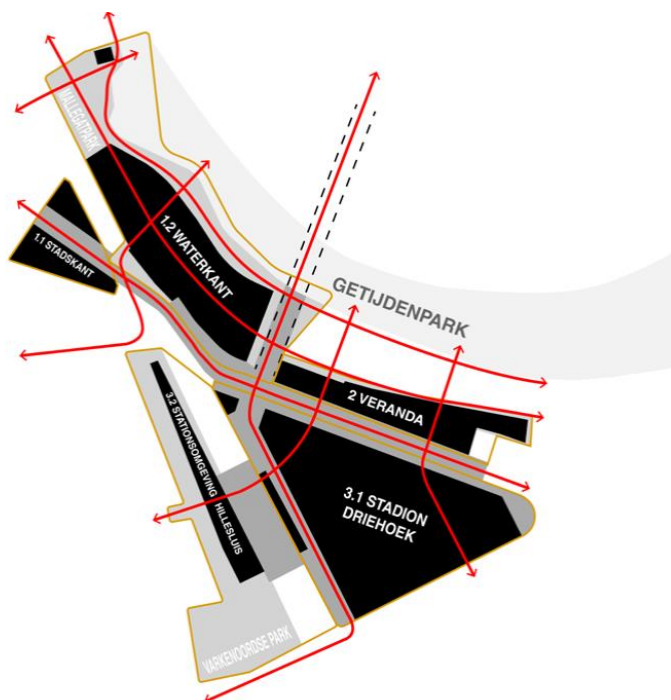
BVO Feyenoord heeft zeer recent de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en de gemeente gesommeerd om de naam Feyenoord City niet langer meer te gebruiken vanwege inbreuk op haar merkrecht. Wij zullen daarover met Feyenoord in overleg treden. Met Stigam zijn we het overleg gestart hoe te komen tot een andere naam.

Hoofdpijnen Masterplan

Het herziene Masterplan Feyenoord City 2.0 is qua doelstellingen (de ambitieus) en de uitwerking daarvan zoveel mogelijk hetzelfde gebleven als het in 2019 door de raad vastgestelde masterplan. Net als in de herziene gebiedsvisie zijn in het masterplan de brug, de HOV-lijn en het nieuwe station Stadionpark als uitgangspunt meegenomen en is Feijenoord XL toegevoegd.

Het masterplan legt de hoofdstructuur van het gebied vast. Belangrijke elementen zijn de rivier, het getijdenpark, het maasparcours, het Rondje Stadionpark, de verbindingen vanuit de wijken naar de rivier (met name vanaf Riederlaan), station Stadionpark en extra aandacht voor de Olympiaweg, die meer een verblijfsuitstraling moet krijgen (zonder het autoverkeer te beperken).

Het masterplan onderscheidt vijf deelgebieden (zie kaartje). Voor elk deelgebied legt het plan de uitgangspunten en de beoogde ruimtelijke kwaliteit vast. Ook is een stedenbouwkundige voorbeelduitwerking opgenomen die aansluit bij de vast te stellen uitgangspunten. Voor uiteindelijke uitwerking worden nog verdere (milieu)onderzoeken gedaan en participatie georganiseerd per deelgebied. De voorbeelduitwerking geeft dus een eerste, mogelijke impressie daarvan. Voor deelgebied 1 ligt de uitwerking al redelijk vast in projectbestemmingsplannen die in procedure zijn gebracht en het Ambitiedocument Waterkant. Voor de Veranda (deelgebied 2) ook, omdat deze aansluit op de structuur van de huidige woonblokken. Stadiondriehoek (deelgebied 3.1) en Stationsomgeving Hillesluis (deelgebied 3.2) kennen een grotere bandbreedte qua uitwerking en type programma.





Deelgebieden Masterplan Feyenoord City 2.0

Het masterplan moet rekening houden met een aantal onzekerheden die niet binnen de grenzen van het plan kunnen worden opgelost:

- a. De impact van de brug (profiel, hoogteverloop, betekenis "autoluwe wegverbinding", aansluiting op lokale ontsluitingsstructuur);
- b. De OV-structuur zoals het tracé en vormgeving voor HOV Kralingse Zoom/Zuidplein, overstap naar station/inpassing Olympiaweg, eventuele aanpassing aan lijn 23;
- c. Wel/niet verhuizen bioscoop naar Stadiondriehoek en eventuele vestiging van een groot programma/trekker (bv onderwijsinstelling) in het gebied;
- d. Haalbaarheid van het verplaatsen van het spooremlacement IJsselmonde (nu als uitgangspunt genomen).

Programma

In het masterplan zijn 7000 tot 9500 woningen opgenomen. Het exacte aantal wordt bepaald gedurende de verdere uitwerking en wordt mede bepaald door het wel/niet uitplaatsen van het goederenemplacement in relatie tot Feijenoord XL en de uiteindelijke woninggrootte (bv groter aandeel studenten of ouderenwoningen leidt tot meer woningen bij dezelfde oppervlakte). In het programma is ook een groot deel "niet-wonen" opgenomen van ca 350.000 m² (in een bandbreedte van 246.000-448.000 m²). Dit betreft maatschappelijke vastgoed (passend bij de referentienormen), horeca, detailhandel (beperkt) en bedrijfsruimte. De bandbreedte betreft mede uitwisseling met woningbouw en het wel/niet realiseren van Feijenoord XL gezien de noodzaak van het uitplaatsen van het emplacement.

In met name de Stadiondriehoek en de stationsomgeving is ruimte voor bijzondere voorzieningen die passen bij een centrumgebied en de activiteiten van De Kuip. Het masterplan biedt ruimte en mogelijkheden voor iconen en attracties. Nu zijn De Kuip en de Pathé en het omliggende leisure cluster al belangrijke trekkers. In de toekomst komen daar het Getijdenpark en de rivierpromenade met zijn voorzieningen en waterrecreatie bij. Ook de urban culture campus heeft de potentie om een trekker te worden. In de Stadiondriehoek kan verder bijvoorbeeld een hoger onderwijsinstelling komen waar zich ook bedrijvigheid aan kan verbinden. Het masterplan biedt mogelijkheden om gaandeweg de ontwikkeling van elk deelgebied te zoeken naar specifieke trekkers. Op dit moment is het te vroeg om specifieke trekkers (contractueel) te binden. Dat kan beter in een latere fase gebeuren bijvoorbeeld als een stedenbouwkundig plan wordt gemaakt, waarbij meer comfort aan een trekker gegeven kan worden en dit beter bij hun investeringstermijnen past.

Positie De Kuip

Nu er geen nieuw stadion komt, behoudt De Kuip haar functie als stadion. Daarom wordt samen met Stadion Feijenoord gesproken over zaken als mobiliteit, zichtbaarheid van het monument en geluid in de nieuwe stedelijke context van de gebiedsontwikkeling. Mobiliteit en zichtbaarheid van De Kuip zijn op hoofdlijnen opgenomen in het Masterplan Feyenoord City en worden verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan voor de Stadiondriehoek. Stadion Feijenoord heeft in het kader van betere beheersing van bezoekersstromen een aanvraag voor aanpassing van de milieuvergunning ingediend die aansluit bij het gewenste functioneren van De Kuip met bijvoorbeeld buitenpodia bij voetbalwedstrijden. Over geluid hebben de gemeente en Stadion Feijenoord NV nadere afspraken gemaakt.



Daarbij zijn afspraken gemaakt over financiële compensatie van Stadion Feijenoord voor het afzien van grote concerten in De Kuip, waarvoor in de huidige vergunning in de jaren 80 een uitzondering was gemaakt. Door het verminderen van het geluid uit De Kuip zijn immers minder isolatiemaatregelen aan de woningen nodig en neemt de kwaliteit van het wonen nabij De Kuip toe. De compensatie is voor de gemeente minimaal budgetneutraal. De kosten van de compensatie worden naar rato van kostenbesparingen op isolatiemaatregelen verdeeld over de betrokken grondexploitaties (Grondexploitatie Sportcampus & Park de 2 Heuvels en Grondexploitatie Feyenoord City).

Geluidsbeleid Voetbalstadions

Afgelopen jaar is gebleken dat het Geluidsbeleid Voetbalstadions niet meer volledig aansluit bij het functioneren van De Kuip als stadion. Daarom wordt gewerkt aan aanpassing van het vigerende geluidsbeleid. Dit 'Geluidsbeleid voetbalstadions Rotterdam 2024' is bedoeld om het oude beleid zoals dat gold voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, en waarmee de gemeente Rotterdam voor een eigen afwegingskader heeft gekozen, onder de Omgevingswet voort te zetten en te gebruiken voor de invulling van en beoordeling onder het omgevingsplan en een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daarnaast bevat dit geluidsbeleid op enkele punten een actualisering, waarvan de belangrijkste zijn: een actualisatie van de geluidwaarden, het regelen van het gebruik van buitenpodia bij voetbalwedstrijden. Deze laatste activiteiten zijn geregeld gewenst vanuit veiligheid (Directie Veiligheid) of vanuit de organisatie (KNVB en UEFA). Met deze aanpassing van het Geluidsbeleid is het mogelijk om over de aanvraag van de milieuvergunning voor De Kuip te kunnen besluiten en de woningbouw op de Sportcampus Noord-Oost, Colosseumplot, Waterkant en Veranda zonder extra geluidsmaatregelen te kunnen realiseren. Met de DCMR en Stadion Feijenoord vinden hierover op dit moment de laatste gesprekken plaats. Wij verwachten binnenkort een besluit te kunnen nemen over het aangepaste geluidsbeleid en dit aan u voor te leggen voor besluitvorming van uw raad over de Gebiedsvisie Stadionpark.

Maatschappelijke impact

Feyenoord City 1.0 kende een sociaaleconomisch programma waarin het nieuwe stadion en de activiteiten van de BVO een belangrijke rol speelden. Voor de gebiedsontwikkeling Feyenoord City 2.0 is met diverse partijen binnen en buiten de gemeente gewerkt aan een nieuwe invulling van de maatschappelijke impact van de gebiedsontwikkeling. Deze invulling is verwerkt in het nieuwe masterplan en het Ambitiedocument Waterkant. De hoofdlijn is dat gewerkt wordt aan 6 speerpunten:

1. Stimuleren eigenaarschap
2. Ruimte voor experiment
3. Focus op lokaal
4. Kansen voor de jeugd
5. Creëren van werkgelegenheid
6. Locatiespecifieke aanpak (per deelgebied/deelproject)

Voor deelgebied 1 is dat al redelijk helder en concreet gemaakt. Voor de andere deelgebieden wordt dit in de vervolgfase verder geconcretiseerd op basis van de planuitwerking, definitieve woningaantallen, lessen uit deelgebied 1 en de actuele situatie op dat moment.



In de raadscommissie BWB is op 7 februari jl. geopperd om het nieuwe maatschappelijk programma net zo concreet te maken als in de Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA). Dit ligt om meerdere redenen niet voor de hand:

1. Een MKBA is vooral een instrument om investeringen af te wegen. Dat is in dit geval niet aan de orde;
2. Het opstellen van een MKBA vraagt een forse investering en inspanning, die niet direct bijdraagt aan het realiseren van de maatschappelijke impact;
3. Een MKBA opstellen is op dit moment lastig, omdat onduidelijk is welke mate effecten toe te rekenen zijn aan de brug, het station of de gebiedsontwikkeling;
4. Niet alle gebieden zijn voldoende uitgewerkt om concrete input te genereren voor een MKBA.

Om toch een beetje meer vat te krijgen op de maatschappelijke impact van de nieuwe plannen het volgende:

1. De MKBA ging destijds uit van 15.000 extra sporters, vooral door de Multi sportclub en schoolprogramma's vanuit de BVO. In de nieuwe plannen wordt ingezet op bewegen in de openbare ruimte en in de Waterkant op de Urban Culture Campus en de uitbreiding van het Topsportcentrum. Sportparticipatie blijft dus een belangrijke ambitie, maar met een andere invulling. Een kwantificering is moeilijk te maken.
2. In de MKBA zou Feyenoord City 1.0 leiden tot ca 1383 fte bruto en netto 250 fte voor Rotterdam-Zuid. In de Waterkant worden met de huidige inzichten ruim 700 fte gecreëerd, waarvan voor Rotterdam-Zuid. Met name het programma in de Stadiondriehoek leent zich voor werkgelegenheid en zou alleen tot 1500 à 2000 fte kunnen leiden. De daadwerkelijke omvang en de mate waarin dit ten goede komt aan de bevolking van Rotterdam-Zuid, is onderdeel van de verdere uitwerking;
3. In de MKBA is uitgegaan van 1200 stages en opleidingsplekken per jaar. Deze waren voor een groot deel gekoppeld aan het stadion en de daarin opgenomen sportexperience. Met het programma in de Waterkant verwachten we ca 200 stage- en opleidingsplekken te realiseren. Mogelijk worden dat er nog veel meer gezien de omvang van het niet-wonen programma, niet alleen in de Waterkant, maar ook in heel Feyenoord City.

Relatie met MIRT-besluiten

Het masterplan is aangepast op de besluiten in de MIRT-verkenning Oeververbindingen en de herziening van de omgevingsvisie (Oostflank). Dit betekent dat de nieuwe brug met de gekozen locatie en modaliteiten (voetganger, fiets, HOV met tramkwaliteit en autoluwe wegverbinding), de HOV-verbinding Kralingse Zoom-Zuidplein en Station Stadionpark in het masterplan opgenomen zijn. Voor deze projecten worden in de Planning- en Studiefase van de MIRT verdere uitwerkingen gedaan. In het masterplan is ruimte voor de uitwerkingen binnen de scope van het Voorkeursalternatief uit de verkenningsfase. Dat wordt in de komende periode in nauwe samenwerking tussen gebiedsontwikkeling en het MIRT-traject gedaan. In de ontwikkelstrategie en planning voor de gebiedsontwikkeling wordt hier rekening mee gehouden.

Feijenoord XL

In het masterplan is bij stationsomgeving Hillesluis de ontwikkeling van Feijenoord XL opgenomen. Op basis van de in Oostflank geformuleerde ambities en workshops met de coalitie FXL is een verdere uitwerking gemaakt en zijn uitgangspunten geformuleerd.



Voorwaarde is dat tijdig tot de uitplaatsing van het spooreplacement wordt besloten.

Uitplaatsing levert een aantal kansen voor de gebiedsontwikkeling op:

1. Verplaatsing van de Colosseumweg richting de resterende sporen;
2. Bebouwing aan de rand van het Varkenoordsepark met behoud van de hoeveelheid groen en een hoogwaardiger park met minder hinder van het spoor en de Colosseumweg;
3. De stationsentree en stationsvoorzieningen krijgen een plek in de vrijgekomen zone en hoeven niet in het huidige Varkenoordsepark te worden ingepast;
4. Er is een alternatief tracé voor de HOV-lijn mogelijk waardoor het Stadionviaduct niet in zijn geheel hoeft te worden vervangen en de verbinding van de Riederlaan naar de rivier boven het spoor kan veel ruimer vormgegeven;
5. Het nieuwe station en de traverse krijgen mogelijk meer kwaliteit en worden waarschijnlijk goedkoper.

In het masterplan zijn de ambities voor een overkluizing van het spoor die de coalitie Feijenoord XL heeft gepresenteerd, gefaseerd opgenomen. Het eerste deel wordt vormgegeven met een zo breed en groen mogelijke passage ter hoogte van de Riederlaan en een ruime kap boven de perrons van het nieuwe Station Stadionpark. De haalbaarheid moet blijken uit de uitwerking van station Stadionpark in het kader van de Planning en Studiefase in het MIRT-traject (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport). Voor de verdere toekomst is aangegeven dat een overkluizing ter hoogte van De Kuip de wens en ambitie is, maar deze is waarschijnlijk pas op lange termijn aan de orde. Deze is daarom niet op de plankaart van het Masterplan aangegeven.

Landaanwinning/langsdam

In het afgelopen jaar is gestudeerd op verschillende scenario's voor de landaanwinning en langsdam. De conclusie was dat de landaanwinning en langsdam tot een kwalitatief betere gebiedsontwikkeling leidt. Er is meer ruimte om de hoogteverschillen te overbruggen, er kan een echte wijk worden gerealiseerd (met ruimte voor de verbinding vanaf de Oranjeboomstraat door het gebied naar de Veranda) en er ontstaat ruimte voor een ruime rivierpromenade. De langsdam is noodzakelijk voor de realisatie van het gehele Getijdenpark. Ook blijkt dat de landaanwinning en de langsdam (met daaraan gekoppeld het Getijdenpark) meer programma mogelijk maakt, de situatie ten aanzien van externe veiligheid verbetert en door een hogere gebiedskwaliteit hogere (grond)opbrengsten mogelijk maakt. Uit de aanvulling op de ROER bij de Oostflank/Stadsbrug blijkt dat de aanleg geen nadelige gevolgen voor de scheepvaart heeft en bij de realisatie van de brug niet leidt tot een grotere afgraving van De Esch. Het besluit over de landaanwinning en langsdam kan dus binnen het project Feyenoord City genomen worden.

Omdat de landaanwinning en langsdam zowel financieel als kwalitatief positief uitvallen, wordt dit als uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling gehanteerd. Stigam heeft aangegeven de kosten in haar grondexploitatie op te nemen. Hiermee draagt Stigam ook direct bij aan de realisatie van het Getijdenpark Feyenoord, waar de langsdam onderdeel van is. Eerder heeft de gemeente toegezegd de landaanwinning en langsdam over te nemen mits het risicoprofiel niet te veel toeneemt. De gemeente neemt de realisatie op zich voor een vaste prijs die Stigam in tranches betaalt na oplevering, inclusief voorziene indexatie en rente. Stigam betaalt de gemeente bij iedere uitgifte van een kavel naar rato van oppervlak. De prijs is bepaald op basis van een raming van het I-bureau van Stadsontwikkeling en de binnen de gemeente voorgeschreven indexatie en rente.



Uiteindelijk is het risico dat de kosten hoger uitvallen dan de af te spreken vaste prijs voor de gemeente. Tegelijkertijd is het ook een kans voor de gemeente als de kosten lager uitvallen. In de berekening van de gemeentelijke onzekerheidsreserve wordt hier rekening mee gehouden. Met Stigam zijn verdere afspraken uitgewerkt om de betalingen voldoende zeker te stellen.

MOTIES

1. Supermotie – Verheij (VVD), e.a. - 20bb19159

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

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

Feyenoord City is een langjarige ontwikkeling. Per deelgebied zal het programma verder worden ingevuld, afhankelijk van het type programma en de ontwikkelingen die we in de omgeving zien. In de bestemmingsplannen voor de Colosseumplot en Roseplot is ruimte voor detailhandel opgenomen. In de Waterkant wordt dagelijkse detailhandel opgenomen in de vorm van gemakswinkels (maximaal 2000 m²), waarmee voorzieningen voor de inwoners aanwezig zijn, zonder te veel concurrentie voor de omliggende winkelgebieden (Beijerlandse laan en Vuurplaat) te organiseren. Voor de overige deelgebieden is in het masterplan opgenomen dat afhankelijk van de ontwikkeling in dit deel van Rotterdam-Zuid en detailhandel in algemene zin een grotere toevoeging, wellicht in de vorm van een supermarkt, in latere fases alsnog wenselijk kan zijn. Een en ander is dus nader te bepalen gaande de planontwikkeling. Hiermee stellen we voor de motie als afgedaan te beschouwen.

2. Behoud goede parkeeroplossing voor forenzen – Simons (LR) e.a. - 20bb19156

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

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

Wij werken aan een stedelijke P+R-strategie, waarin in de volle breedte naar de gewenste P+R-capaciteit wordt gekeken en verwachten hierover in de loop van mei een voorstel naar uw raad te kunnen sturen. De afdoeningstermijn verschuift daarmee naar 31 mei 2024.

3. Ruimte voor maatschappelijke initiatief in Feyenoord City – De Roon (D66) en Kockelkoren (GL) - 20bb19154

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

- Bij de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City de mogelijkheden te onderzoeken om maatschappelijke initiatieven in Feyenoord City betaalbare huisvesting te bieden en dit voor een langere periode te kunnen waarborgen binnen de financiële mogelijkheden;
- Hierover terug te koppelen aan de raad.



In het Masterplan Feyenoord City en het Ambitiedocument Waterkant zijn hoofdstukken over de gewenste maatschappelijke impact opgenomen. Voor de Waterkant is dit op basis van de ervaringen met de huidige ondernemers in de tijdelijke ruimtes bijvoorbeeld concreet uitgewerkt in de vorm van de 'makersspace' en de 'urban culture campus'. De private grondexploitatie van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas biedt ruimte voor maatschappelijke initiatieven door te rekenen met lagere grondopbrengsten gekoppeld aan een lagere huur. Dit wordt komend jaar verder in juridische zin uitgewerkt. Wij stellen daarmee voor deze motie als afgedaan te beschouwen.

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

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

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

De genoemde uitbreiding van de P&R zag op het vergroten van het parkeerterrein om 'op afstand te kunnen parkeren' bij evenementen. Het vergroten van deze parkeercapaciteit vanwege een nieuw stadion is echter niet meer aan de orde. Ook het parkeren naast De Kuip blijft voorlopig mogelijk omdat herontwikkeling van de Stadionsdriehoek op korte termijn niet aan de orde is. Met de nieuwe HOV-lijn Kralingse Zoom-Zuidplein komen meer parkeervoorzieningen voor parkeren op afstand bij evenementen beschikbaar. Een eventuele uitbreiding van P+R Beverwaard moet bezien worden in de P+R-strategie voor de hele stad die op dit moment wordt opgesteld. Dit is dus niet meer gekoppeld aan een nieuw stadion. Wij stellen daarom voor om deze motie als afgedaan te beschouwen.

5. *Kansen voor de huidige bewoners op Zuid benutten – Kockelkoren (GL) en Moti (PvdA) - 23bb8855*

In de motie 'Kansen voor de huidige bewoners op Zuid benutten' vraagt uw raad ons college om bij het realiseren van nieuwe voorzieningen en woningen op Zuid de kansen en behoeften van de bestaande bewoners als uitgangspunt te nemen. Wij onderschrijven deze ambitie. Dit is ook vastgelegd in de Koers op Zuid (23bb008311) en in het Uitvoeringsplan NPRZ 2023-2027 (23bb001471).

Een van de hoofdkeuzes van de Koers op Zuid is "Thuis op Zuid in je wijk". We werken aan een woningvoorraad die voldoet aan de huidige én toekomstige behoefte vanuit de bewoners van Rotterdam Zuid. Grote gebiedsontwikkelingen dragen expliciet bij aan de kwaliteit en de woningvraag vanuit aangrenzende wijken. Bijvoorbeeld door woningen voor ouderen of voor mensen op Zuid die een grotere of luxere woning willen toe te voegen. Door het toevoegen van middensegment ontstaat doorstroming en ontstaat ruimte in het sociale segment, ook voor jongeren. Passend aanbod in de wijk betekent enerzijds in bepaalde wijken kansen voor verdichting benutten, en anderzijds elders, in bestaande buurten meer diversiteit in het woningaanbod realiseren via (zorgvuldig bepaalde) verdunning.

Binnen het NPRZ is de doelstelling opgenomen (zie de algemene doelstelling van de pijler Wonen uit het Uitvoeringsplan NPRZ) dat de partners in de periode 2023 – 2027 binnen het NPRZ zorgen dat de inwoners van Zuid het verschil merken in de kwaliteit van wonen. Alle inwoners moeten profiteren van de inzet van het NPRZ.



In de gebiedsontwikkelingen en bouwplannen wordt deze ambitie concreet. Feyenoord City is met 7000 a 8000 woningen en een groot niet-wonen programma een van de grootste gebiedsontwikkelingen binnen de Oostflank en op Rotterdam Zuid. In het Masterplan Feyenoord City (en als uitwerking daarvan het Ambitiedocument Waterkant) is integraal uitgangspunt dat de kansen en behoeften van bestaande bewoners als uitgangspunt te nemen. De invulling van de voorzieningen zoals deze opgenomen is (en met name voor de Waterkant al verder geconcretiseerd is) is het resultaat van hetgeen opgehaald is bij de bewoners uit de omgeving. Denk hierbij aan maatschappelijke voorzieningen (bv bibliotheek, zorgcentrum), ruimte voor urban street culture en wensen voor horeca. In de plannen is ook veel aandacht voor opleiding en werkgelegenheid, passend bij kansen voor de bewoners van Rotterdam-Zuid. De invulling van de Makersplace is hier een voorbeeld van, welke zeer gewaardeerd wordt in de omgeving. In het masterplan is dit onderdeel van de hoofdambities en uitgewerkt in de paragraaf sociaaleconomisch programma. Hierin is participatieve ontwikkeling op Zuid als uitgangspunt opgenomen: "we ontwikkelen het gebied samen met de inwoners en ondernemer is het gebied en de omliggende wijken. Samen met gebruikers en omliggende wijken wordt onderzocht waar de behoeften liggen en wat nodig is om het gebied te activeren."

Met de uitgangspunten van Koers op Zuid en Masterplan Feyenoord City (als kader voor de grootste gebiedsontwikkeling) is vastgelegd dat de kansen en behoeften van de bestaande bewoners uitgangspunt is voor de projecten die binnen deze kaders gerealiseerd worden. Daarom stellen we voor hiermee de motie als afgedaan te beschouwen.

TOEZEGGINGEN

1. *VGR Feyenoord City - landaanwinning - 23bb000016*
Naar aanleiding van de bespreking van VGR 9 zegt de wethouder BKW een brief toe over landaanwinning/langsdam en gaat in op voor- en nadelen, effect op aantal woningen, kostenplaatje en risico's (Waterside)

Met het aanbieden van het Masterplan Feyenoord City 2.0, het Ambitiedocument Waterkant en de herziening van de Grondexploitatie Feyenoord City is de toegezegde informatie over de landaanwinning en langsdam verstrekt en kan deze toezegging als afgedaan worden beschouwd. Zie ook onder het kopje Landaanwinning/langsdam.

2. *VGR Feyenoord City – arbeidsplaatsen SEP - 23bb000011*
Wethouder WSPDI komt in kaderdocument n.a.v. Sociaal Economisch Programma terug op vraag over aantal extra arbeidsplaatsen dat er mee gemoeid is.

Met het aanbieden van het Masterplan Feyenoord City 2.0 en het Ambitiedocument Waterkant is de toegezegde informatie over het aantal arbeidsplaatsen verstrekt en kan deze toezegging als afgedaan worden beschouwd. Zie ook onder het kopje Maatschappelijke impact.

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



Uitbreiding van de P+R gerelateerd aan de ontwikkeling van Feyenoord City is niet langer aan de orde. Zie ook het voorstel voor afdoening van de motie Feyenoord City binnen bereik (19bb24545). Met deze informatie kan de toezegging als afgedaan beschouwd worden.

4. *De contractuele afspraken over het beheer van de buitenruimte tzt ter bespreking voorleggen aan de commissie (gedaan op 9 mei 2019 in MPOF over VGR3) - 19bb15783*

Voor Deelgebied 1 van Feyenoord City 2.0 is met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas overeengekomen om de afspraken over het beheer van de buitenruimte nader vast te leggen bij de uitwerking van het Stedenbouwkundig plan Waterkant. Dan liggen de gebouwgrenzen vast en is duidelijk welke buitenruimte bijvoorbeeld op het dak van privaat eigendom komt te liggen. Afdoening is voorzien voor 31-12-2024

5. *VGR Feyenoord City – tijdelijke invulling – 23bb000018*

Naar aanleiding van de bespreking van VGR 9 zegt wethouders KBW terug te komen op de mogelijkheden van tijdelijke invulling, indien dat aan de orde komt.

De tijdelijke invulling van verworven panden is een belangrijk onderdeel van de strategie in het Masterplan Feyenoord City en het Ambitiedocument Waterkant. In het hoofdstuk 3.5 van het Masterplan wordt aandacht besteed aan het onderwerp "pionieren in de tijdelijkheid". In de huidige situatie maken bijvoorbeeld maatschappelijke ondernemers tijdelijk gebruik van ruimtes langs de Korte Stadionweg 16. In het Masterplan Feyenoord City en Ambitiedocument Waterkant staat dat we deze ondernemers graag meenemen in de definitieve ontwikkeling van het gebied. Hiervoor zijn onder meer de Makersplace en de Urban Streetculturecampus in de plannen opgenomen. Hiermee kan de toezegging als afgedaan beschouwd worden.

Financiële en juridische consequenties/aspecten:

De financiële consequenties voor de gemeente zijn voor deelgebied 1 geborgd in de herziene grondexploitatie voor Feyenoord City2.0 die ook ter vaststelling aan uw raad is aangeboden. Voor deelgebied 2 en 3 wordt bij de verdere uitwerking (deelgebiedsambitiedocument en en/of stedenbouwkundig plan) een nieuwe herziening van de grondexploitatie aan uw gemeenteraad aangeboden. Voor projecten die niet in een grondexploitatie kunnen worden opgenomen, worden aparte investeringsbesluiten aan uw raad voorgelegd op het moment dat deze projecten aan de orde zijn. Dit geldt bijvoorbeeld voor de upgradering van het Varkenoordsepark. Voor de verplaatsing van het goederenemplacement zijn wij in gesprek met de andere partijen om te komen tot afspraken over de bekostiging van de verplaatsing



Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

M.J.H. Lamers

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

1. Herziening Masterplan Feyenoord City
2. Ontwerpbesluit



Ontwerpsbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2024

gelet op

- Het Besluitvormingsmodel voor ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Rotterdam;
- De uitspraak van de Raad van State om het vastgestelde bestemmingsplan Feyenoord City te vernietigen;
- Dat daarom de door onze raad vastgestelde Gebiedsvisie Stadionpark en het Masterplan Feyenoord City moeten worden herzien, evenals de Grondexploitatie Feyenoord City;
- Dat het Masterplan Feyenoord City inmiddels voor de locatie Waterkant is uitgewerkt in een ambitiedocument;

overwegende dat:

- De gebiedsontwikkeling van Feyenoord City van groot belang is voor Rotterdam en voor Rotterdam Zuid in het bijzonder;
- Van het rijk een subsidie is ontvangen in het kader van de Woningbouwimpuls die alleen wordt uitgekeerd als vaart wordt gemaakt met de planontwikkeling;
- Duidelijkheid moet worden geboden richting omgeving (bewoners en ondernemers) en professionele stakeholders waaronder de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en Stadion Feijenoord hoe het verder gaat met de gebiedsontwikkeling;

besluit:

1. Het herziene Masterplan Feyenoord City vast te stellen (bijlage 2);
2. De volgende moties als afgedaan te beschouwen:
 - a. Supermotie - 20bb19159;
 - b. Ruimte voor maatschappelijke initiatief in Feyenoord City - 20bb19154;
 - c. Feyenoord City binnen bereik - 19bb24545;
 - d. Kansen voor de huidige bewoners op Zuid benutten - 23bb8855.
3. Kennisnemen van het tussenbericht voor de motie Behoud goede parkeeroplossing voor forenzen - 20bb19156;
4. Kennisnemen van het afdoen van de toezeggingen:
 - a. VGR Feyenoord City – tijdelijke invulling – 23bb000018;
 - b. VGR Feyenoord City - landaanwinning - 23bb000016;
 - c. VGR Feyenoord City – arbeidsplaatsen SEP - 23bb000011;
 - d. De raad informeren over de situatie van de hondenschool in relatie tot de uitbreiding van P+R Beverwaard bij de afdoening van de motie Verheij e.a. 'Feyenoord City binnen bereik' – 19bb24935.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,