



**Gemeente Rotterdam  
College van Burgemeester en Wethouders  
T.a.v. Wethouders Kurvers en Van Gils  
Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam**

**Geachte heren Kurvers en van Gils,**

**Afschrift aan Gemeenteraad Rotterdam en Stadion Feijenoord NV, t.a.v. C.L. Berg**

Rotterdamers, supporters, raadsleden en media hebben voortdurend vragen over Feyenoord City en hebben het er ook best vaak over. Soms gebaseerd op feiten, soms op emotie. Logisch, het is een groot project met grote impact op de directe omgeving de stad en de club.

Middels deze brief willen we vanuit de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas graag ons beeld op de huidige situatie en onze positie in het project aan u verduidelijken. Dit lichten we ook graag toe in de technische sessie die we samen met Stadion Feijenoord voor de Rotterdamse Gemeenteraad organiseren. De uitnodiging voor die sessie is inmiddels aan de griffie verstuurd.

U heeft de afgelopen week kunnen vernemen dat de verwachte oplevering van het Stadion een jaar later is dan tot voor kort als planning was vastgesteld. Een combinatie van factoren heeft ertoe geleid dat wij als Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas gezamenlijk met Stadion Feijenoord hebben vastgesteld dat het niet realistisch en te risicovol zou zijn vast te houden aan de oorspronkelijke planning. Voor de goede orde hechten wij eraan om te benadrukken dat onze activiteiten om het Masterplan te realiseren niet automatisch een jaar naar achteren schuiven. Vanuit de stichting werken wij op dit moment met alle energie aan de uitwerking van het Masterplan en voeren we intensieve gesprekken om op korte termijn nieuwe contracten met betrekking tot verwervingen en uitplaatsingen te kunnen afsluiten



### **Ontwikkelproces Nieuwe Stadion: grondverwerving en ontwikkelproces hand in hand**

Om te kunnen starten met de bouw van het stadion doorloopt Stadion Feijenoord een ontwerp- en vergunningenproces en doorlopen wij als stichting het proces om tijdig te voorzien in een bouwrijpe stadionlocatie. Deze twee processen gaan gelijk op en zijn zoals u begrijpt nauw met elkaar verbonden.

Voor ons als stichting zijn grote financiële verplichtingen aanstaande met betrekking tot nieuwe verwervingen en uitplaatsing van bedrijven. Het kiezen van het juiste moment van aangaan van deze verplichtingen is iets waar we constant op sturen, gezien de impact hiervan op onze grondexploitatie. Met Stadion Feijenoord hebben we daarom na de afronding van het masterplan voor Feyenoord City en de oplevering van het definitief ontwerp (DO) van het stadion afgesproken opnieuw met de stofkam door beide processen gegaan.

Stadion Feijenoord gaf gedurende het onderzoek naar de haalbaarheid van het ontwerp- en vergunningenproces van stadion aan dat uit haar review van het DO bleek dat deze nog aangepast zou moeten worden. Dat betekent dat na aanpassing van het DO ook een vernieuwde aanvraag voor een omgevingsvergunning moest worden ingediend. De vernieuwde aanvraag voor de omgevingsvergunning verwacht Stadion Feijenoord deze in mei 2020 opnieuw aan te bieden.

De stichting heeft de afgelopen periode intensieve onderhandelingen gevoerd om te komen tot afspraken met de bedrijven die cruciaal zijn voor de planning van het bouwrijp maken. Het proces van grondverwerving is altijd ingewikkeld, en dat is hier ook gebleken. Ondanks de constructieve opstelling van bestaande eigenaren en bedrijven, blijkt de daadwerkelijke verplaatsing naar hun nieuwe locatie meer tijd te kosten dan van tevoren ingeschat. Dit heeft, tezamen met de bevindingen van Stadion Feijenoord, helaas geleid tot de gezamenlijke conclusie geleid dat het bijstellen van een latere start bouw van het stadion onontkoombaar was.

### **Stappen in de komende periode**

Op dit moment heeft de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas controle over circa 80% van de grond onder het nieuwe stadion. Het besluit van Stadion Feijenoord en BVO om ondanks het jaar vertraging de voorbereidingswerkzaamheden voor het Stadion voort te zetten is voor ons als stichting cruciaal om komende periode de resterende aankopen van bedrijfsterreinen en uitplaatsingen van de daar gevestigde bedrijven door te zetten en daar de financiering voor te organiseren. We hebben daarbij rekening gehouden met de tijd die nodig is voor enkele belangrijke grondaankopen en uitplaatsingen van de daar nu nog gevestigde bedrijven. Dit betekent dat medio 2021 kan worden begonnen met het slopen en bouwrijp maken van de nieuwe stadionlocatie.



Wij verwachten de onderhandelingen met andere partijen op korte termijn af te ronden. Wij willen hierbij benadrukken dat het daadwerkelijk afsluiten van deze contracten en het aangaan van de daarbij horende (financiële) verplichten voor de stichting een grote stap is. Wij doen dit alleen omdat we vertrouwen hebben dat de gebiedsontwikkeling met de ambities zoals vastgelegd in het (recent door het gemeenteraad vastgestelde) Masterplan daadwerkelijk te realiseren is.

Het nieuwe stadion is onlosmakelijk onderdeel van het plan en cruciaal om de ambities van het Masterplan volledig waar te maken. De Stichting Gebiedsontwikkeling werkt nauw samen met Stadion Feijenoord en heeft er het volste vertrouwen in dat een gebiedsontwikkeling met Stadion gerealiseerd zal worden. De stichting werkt op dit moment met alle energie aan de uitwerking van het Masterplan en de voorbereiding van de realisatie zodat we de ambities zoals vastgelegd in het Masterplan daadwerkelijk kunnen waarmaken. Stadion Feijenoord werkt gelijktijdig door aan de optimalisatie van het definitieve ontwerp en de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Stadion Feijenoord heeft aangegeven dat deze in mei 2020 opnieuw zal worden aangeboden.

### **Terugvalscenario**

Naar aanleiding van de vragen die zijn gesteld in de Rotterdamse Gemeenteraad, en die van de potentiële financiers van laatste aankopen en uitplaatsingen door de Stichting, hebben we ook gekeken naar een scenario waarin het Nieuwe Stadion onverhoopt om enige reden alsnog niet doorgaan. Vanuit de gemeenteraad is de wens geuit om de gebiedsontwikkeling ook als er geen nieuw stadion zou komen zo snel mogelijk te realiseren. Nu de Stichting op het punt staat een paar grote investeringen te doen op het gebied van verwerven en uitplaatsen, zullen wij op dat moment eenzelfde belang hebben om een goed alternatief plan te gaan maken. De Stichting wil hier met de gemeente graag afspraken over maken.

We weten wel dat in dit scenario de gebiedsontwikkeling kleiner zal zijn en ook pas later gerealiseerd kan worden. De ontwikkeling blijft namelijk beperkt tot fase 1 van het huidige Masterplan omdat de Stadiondriehoek niet tot ontwikkeling kan komen en de verplaatsing van de bedrijven op de Veranda waarschijnlijk niet worden gerealiseerd. Hierdoor is ook herontwikkeling op die plek minder waarschijnlijk. Niet voor niets is het stadion de aanjager van de gebiedsontwikkeling. De maatschappelijke impact van de ontwikkeling qua werkgelegenheid, nieuwe verbindingen etc. zal in dit scenario ook veel minder groot zijn.

Ook staat bij voorbaat vast dat er veel tijd nodig zal zijn om een nieuw plan net zo ver te brengen als het huidige plan. De Stichting moet immers een volledig nieuw Masterplan maken. Hierbij hoort ook een nieuw bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken en het opnieuw starten van de procedure.



## Concluderend

Onze focus en die van Stadion Feijenoord blijven gericht op de realisatie van de gebiedsontwikkeling volgens het vastgestelde Masterplan. Het jaar vertraging is, gelet op het voorgaande, helaas onvermijdelijk maar met de herziening van de planning hebben we de overtuiging dat zowel het stadion- als het gebiedsontwikkelp proces “in control” zijn en optimaal op elkaar zijn afgestemd. Samen met Stadion Feijenoord en andere partners werken we hard door aan deze grote, maar complexe gebiedsontwikkeling. Daarbij hebben we het volste vertrouwen dat wij als Stichting en ook Stadion Feijenoord de voorwaarden van de Position Paper kunnen invullen om daarmee de voor ons cruciale medewerking van de gemeente te borgen.

Wij gaan er vanuit dat we dit in dezelfde nauwe samenwerking met de gemeente kunnen doen als tot dusver en dat het college en gemeenteraad deze gebiedsontwikkeling met een grote impuls voor de stad en Zuid in het bijzonder blijven steunen.

Graag gaan we snel in gesprek over het vervolg. We beseffen ons daarbij dat er vast meer vragen zullen zijn, die we graag beantwoorden.

We hopen u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend, namens het Bestuur,

De heer J.P. van Rossum  
Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas