Directeur Stadsontwikkeling

R&W/Bestemmingsplannen

Postbus 6575

3002 AN ROTTERDAM

[woonplaats], [verzenddatum]

Betreft: Zienswijze die zich richt tegen het ontwerpbestemmingsplan Feyenoord City (NL.IMRO.0599.BP1105FeyenCity-on01), inclusief het MER, het ontwerpbesluit gedeeltelijke wegonttrekking Korte Stadionweg met bijbehorende zijstraten, de ontwerp omgevingsvergunningen langsdam en de permanente landaanwinning, de ontwerp omgevingsvergunning tijdelijke landaanwinning en de ontwerp Waterwetvergunning langsdam landaanwinning

Geachte mevrouw Van Bockxmeer,

Naar aanleiding van de kennisgeving van 26 januari 2020 met betrekking tot de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten zoals hierboven genoemd die met ingang van 28 februari 2020 tot en met 9 april 2020 ter inzage liggen, maak ik hierbij kenbaar dat ik de onderstaande zienswijze indien.

Deze zienswijze richt zich tegen alle ter inzage liggende ontwerpbesluiten vanwege het feit dat deze allemaal onmiskenbaar samenhangen, zoals ook in het ontwerpbestemmingsplan wordt aangegeven.

Ik ben supporter van Feyenoord. Omdat de continuïteit van Feyenoord in het gedrang komt vanwege ruimtelijke afwegingen die nu gemaakt worden en die ruimtelijke afwegingen invloed hebben op de toekomstige situatie wat betreft de bruikbaarheid van een nieuw stadion en de gebiedsontwikkeling in samenhang met de continuïteit van Feyenoord, ben ik belanghebbende en is mijn zienswijze ontvankelijk. Dit mede gelet op de uitspraak van de Raad van State (Uitspraak 201604695/1/A1), waarin meer duidelijkheid wordt geschapen over gevolgen ‘van enige betekenis’. Feyenoord kent een supportersschare door heel Nederland (en daarbuiten). De continuïteit van de club is voor hen allen van belang. Feyenoord heeft daarnaast ook op nationaal niveau betekenis. En een uitstraling naar het buitenland, die een positief effect heeft op de gehele Nederlandse samenleving.

**Locatiekeuze**

In 2006 is uitgebreid onderzoek[[1]](#footnote-1) uitgevoerd naar geschikte locaties voor de bouw van een nieuw stadion. Verschillende locaties zijn daarvoor beoordeeld. De locatie die momenteel wordt gezien als beste voor de bouw van een nieuw stadion, is toen beoordeeld als een onwenselijke locatie vanwege de complexiteit.



De juistheid van die conclusie, blijkt inmiddels uit de vele obstakels waar de realisatie van een nieuw stadion op die locatie tegenaan loopt, waaronder (en zeker niet uitsluitend) de externe veiligheid (spoor en water), de bereikbaarheid, het parkeren, de mobiliteit, grondverwerving van Rijkswaterstaat, verplaatsing van een radarpost, watercompensatie en een waterleiding. Plus de noodzakelijke bouw van een bufferdam die moet voorkomen dat het scheepvaartverkeer in de Maas tegen het stadion aan zal varen.

Het bevreemdt me dat in 2006 een onderzoek is uitgevoerd, waarvan de uitkomst nu terzijde wordt geschoven. Vervolgens wordt van alle denkbare locaties de meest onlogische locatie gekozen zonder dat aandacht wordt besteed aan alternatieve locaties op basis van duidelijke criteria.

In 2009 is wederom onderzoek gedaan naar locaties voor een nieuw stadion. In dit onderzoek werden slechts drie locaties meegenomen, waarvan de locatie die bij een eerder onderzoek als slechtste uit de bus kwam, nu plotseling als beste locatie uit de bus komt. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van onduidelijke criteria. Renovatie of vernieuwbouw van het reeds bestaande stadion De Kuip is daarbij, in tegenstelling tot berichtgeving, niet als serieuze optie meegenomen.

Er kunnen dus grote vraagtekens worden geplaatst bij de locatiekeuze. Voor de redenatie achter de locatiekeuzes wordt hierbij verwezen naar de uitgevoerde onderzoeken.

**Grondexploitatie**

Het College van B&W heeft besloten de ontwerpbesluiten ter inzage te leggen omdat zij menen dat er voldoende zicht is op het verwerven van de benodigde gronden door de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en tevens op het verkrijgen van voldoende financiële middelen door Feyenoord om op redelijke termijn een start te kunnen maken met de realisatie van de eerste fase van de gebiedsontwikkeling.

Gebleken is dat er nog niet met alle betrokken grondeigenaren/huurders afspraken zijn gemaakt over het verkrijgen van de benodigde gronden. Onduidelijk is op welke basis geconcludeerd kan worden dat de benodigde gronden ook daadwerkelijk in bezit van de stichting komen, op welke termijn dat het geval zal zijn en welke kosten daaraan verbonden zullen zijn.

De gemeente heeft aangegeven de gronden voor een vast bedrag over te nemen. Deze gronden zullen vervolgens in erfpacht worden uitgegeven aan de organisatie achter het nieuwe stadion.

Tevens is er van de kant van bvo Feyenoord (Feyenoord Rotterdam N.V.) nog geen besluit genomen of daadwerkelijk wordt ingestemd met de bouw van een nieuw stadion. Dit besluit hangt af van onder meer de mij nog niet bekende business case[[2]](#footnote-2) waaruit moet blijken dat wordt voldaan aan alle eisen die Feyenoord heeft gesteld (zoals bijvoorbeeld de garantie van een performance fee vanuit stadion van €25 miljoen per jaar plus opwaarts potentieel). De gemeente zelf heeft nota bene gesteld dat aan deze eis niet zal worden voldaan. Er is dus geen argument op basis waarvan gesteld kan worden dat er zicht is op de realisatie van een nieuw stadion. Het is dus niet logisch het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Zie voor dit onderdeel ook de paragraaf **Business case** in deze zienswijze.

Gelet op het vaste bedrag vanuit de gemeente voor de gronden, de onduidelijkheid over termijnen van verkrijgen van de gronden en de kosten die hieraan vastzitten, is er nog veel onduidelijkheid over de grondexploitatie. Dit is dus zeker geen moment om juridisch-planologisch zaken vast te leggen.

**Opstalexploitatie**

Ook wordt vermeld dat Stadion Feijenoord N.V. zicht heeft op het verkrijgen van voldoende financiële middelen. Op welke basis steunt deze aanname?

Een ontwerpbestemmingsplan dient pas ter inzage gelegd te worden als er voldoende zekerheid is op het verkrijgen van de vereiste financiële middelen. De simpele uitspraak dat ergens zicht op is, betekent niet dat dit daadwerkelijk zo is. Zeker in grote, complexe projecten zoals deze dienen hierover op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan de nodige afspraken in overeenkomsten te zijn vastgelegd, waarbij intentieovereenkomsten niet voldoende zekerheid bieden. Deze overeenkomsten zijn er op dit moment naar mijn weten nog niet. Als die er wel zijn, zou ik deze graag inzien (uiteraard zonder persoonsgegevens en financiële gegevens).

**Exploitatie nieuw stadion**

Naast de financiering van de bouw van een nieuw stadion dient dit stadion ook geëxploiteerd te worden. De cijfers die gebruikt worden in de berekeningen over opbrengsten zijn op z’n minst zeer optimistisch te noemen. Er bestaan grote twijfels of de beoogde bezoekersaantallen wel gehaald gaan worden (90% bezetting per wedstrijd in een stadion dat maar liefst 40% (!) meer mensen kan herbergen dan het huidige stadion De Kuip). Ook de benodigde vermeerdering van inkomsten via de zakelijke markt zijn dermate hoog (een vermeerdering met 200% (!) van €12,6 miljoen naar €37,7 miljoen) dat deze niet realistisch worden geacht. Zeker niet in vergelijking met de inkomsten op dat gebied van andere BVO’s binnen Nederland. Ook de inkomsten uit de horeca zijn hoog ingeschat, zeker in vergelijk met de huidige inkomsten vanuit horeca.

Kortom: hier is sprake van onrealistische aannames waarop de exploitatie van een nieuw stadion wordt gebaseerd. Zodra de inkomsten tegenvallen, zal dit stadion grote tekorten kennen, die op dit moment al zijn te voorzien. Als gevolg van de ‘performance fee’-opzet (ook wel bekend als optreedvergoeding[[3]](#footnote-3)) zal de financiële situatie van het stadion grote impact hebben op de continuïteit van de voetbalclub Feyenoord. De impact is veel groter dan in de huidige situatie waarbij de betaald-voetbalorganisatie (bvo) Feyenoord Rotterdam N.V. meer inkomsten vanuit voetbalgerelateerde activiteiten in eigen beheer heeft.

**Business case Feyenoord**

Verder is van belang dat de bvo Feyenoord in een nieuw stadion voldoende financieel groeipotentieel (‘opwaarts potentieel’) kent. De huidige aannames wat betreft de inkomsten (bijvoorbeeld de inkomsten vanuit de zakelijke markt, maar ook het aantal vereiste betalende supporters) zijn dermate optimistisch, dat deze niet realistisch mogen worden genoemd. Tevens is het de vraag er voor de bvo Feyenoord daarbovenop nog voldoende groeipotentieel is om in de toekomst een rol van betekenis te spelen in de Nederlandse resp. Europese competitie. De al eerdergenoemde door de bvo Feyenoord geëiste garantie van €25 miljoen is door de gemeente bij herhaling van de hand gewezen.

**Volgordelijkheid**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt gesteld dat de eerste fase, waartoe bouw van het stadion in de Maas behoort, gerealiseerd zal moeten zijn alvorens kan worden gestart met de realisatie van de volgende fasen. Op basis van het hierboven gestelde kan geconcludeerd worden dat realisatie van deze volgende fasen evenmin realistisch is.

Kortom, er is grote onzekerheid over de economische en fysieke haalbaarheid van de gehele gebiedsontwikkeling.

**Alternatieven**

In een eerder stadium is al gebleken dat er ook alternatieve ontwikkelingen mogelijk zijn. Voorbeelden hiervan zijn de initiatieven van BAM en Red de Kuip. Deze initiatieven leveren voor een lagere investering eenzelfde programma. Niet duidelijk is waarom een nieuw te bouwen stadion wel een ‘momentum’ (dus kennelijk geen ‘vereiste’) voor een gebiedsontwikkeling kan zijn en een vernieuwd Stadion Feijenoord (De Kuip) dat niet kan zijn. Er wordt op flinterdunne argumenten voor gekozen deze alternatieven niet eens te onderzoeken. Dit is onbegrijpelijk en roept de vraag op in hoeverre vaker alternatieven zijn genegeerd om toch vooral te komen tot de ontwikkeling zoals die nu bij enkelen voor ogen staat. In het kader van bijvoorbeeld de MER is het onderzoeken van alternatieven, bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling in combinatie met een vernieuwd Stadion Feijenoord (De Kuip), een vereiste.

**Mobiliteit**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt ook melding gemaakt van het mobiliteitscontract[[4]](#footnote-4) dat is afgesloten tussen de gemeente en Stadion Feijenoord N.V./Nieuw Stadion B.V. Hierbij geeft de gemeente blijk van het afschuiven van gemeentelijke taken voor wat betreft infrastructuur en mobiliteit naar een particuliere partij. In hoeverre kunnen de gemaakte afspraken, die over gemeentegrenzen heen gaan, ook in de toekomst in stand blijven? Indien een buurgemeente op termijn besluit op ruimtelijke gronden aanpassingen te doen aan de infrastructuur, die van belang is in het kader van het mobiliteitscontract, heeft Feyenoord daar geen invloed op. In dat geval kunnen de gemaakte afspraken al niet worden nagekomen.

Voorts zijn de bedachte gedragsaanpassingen aan supporterskant, die vereist zijn om afgesproken mijlpalen[[5]](#footnote-5) te realiseren, en mogelijke handhaving hierop dermate ingrijpend dat niet te verwachten valt dat deze haalbaar zijn.

De impact die verkeer rondom het in Feyenoord City nieuw te bouwen stadion zal hebben, zal zeker voor de omgeving dermate groot zijn, dat deze een onacceptabel klimaat veroorzaakt. Gelet op de alinea hierboven valt niet uit te sluiten dat de afspraken in het mobiliteitscontract niet nagekomen kunnen worden, waardoor wel degelijk zo’n grote en ongewenste impact kan ontstaan.

**Wegbestemmen De Kuip**

In het ontwerpbestemmingsplan wordt Stadion Feijenoord (De Kuip) wegbestemd. Er is slechts plaats voor kleinschalige sportvoorzieningen, zoals bijvoorbeeld de beoogde atletiekbaan. Een voetbalstadion, zoals het nu is, behoort niet meer tot de mogelijkheden. Vanuit de overgangsregeling in het ontwerpbestemmingsplan kan Stadion Feijenoord (De Kuip) nog wel gebruikt blijven worden als voetbalstadion, maar zijn aanpassingen aan het stadion niet meer mogelijk. Dat houdt in dat de bvo Feyenoord op de huidige locatie geen verdere ontwikkeling kan doormaken. Mocht een nieuw stadion NIET gerealiseerd worden, en met die mogelijkheid moet te allen tijde rekening worden gehouden, betekent dat dat de bvo Feyenoord geen enkele kans meer heeft om door te groeien. Zoals hiervoor al opgemerkt, is de kans dat een nieuw stadion niet gebouwd kan gaan worden, wel degelijk aanwezig. Dit vanwege bijvoorbeeld het ontbreken van een dergelijk besluit door de beoogde hoofdgebruiker, de bvo Feyenoord (Feyenoord Rotterdam N.V), of doordat de financiering niet rond komt.

**Onzekere toekomst**

Eerder is al vermeld dat de volgende fasen in de gebiedsontwikkeling afhankelijk zijn van de eerste fase, waartoe bouw van een nieuw stadion behoort. Daarnaast dient verder de toekomst in te worden gekeken. Als het nieuwe stadion wel zou worden gerealiseerd, is er in de meest optimistische aanname ruimte voor een spelersbudget voor Feyenoord van €25 miljoen. Deze optimistische berekening gaat uit van zo’n 10.000 betalende supporters meer per wedstrijd dan nu het geval is. Dit zou Feyenoord in termen van spelersbudget tot de derde voetbalclub van Nederland maken. Dat is dezelfde positie als nu. De vraag wat de bvo Feyenoord hiermee wint, komt daarbij op. De aanname dat de bvo Feyenoord er 10.000 betalende supporters per wedstrijd bij zal krijgen, is niet realistisch. Dat zal zijn weerslag hebben op de resultaten van het stadion, vervolgens weerslag hebben op de bijdrage voor de bvo Feyenoord die dus minder zal zijn dan de eerdergenoemde €25 miljoen. Hiermee dreigt voor de bvo Feyenoord een neerwaartse spiraal. Wat is de toekomst van een nieuw stadion, dat voor inkomsten grotendeels afhankelijk is van de bvo Feyenoord, als de bvo in een neerwaartse spiraal belandt? Er voor het gemak maar vanuitgaan dat er op dat moment vanzelf wel een oplossing voor een dergelijk nu al voorzienbaar probleem zal worden gevonden, gaat voorbij aan het op dit moment nemen van een besluit in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Als het stadion niet door de bvo Feyenoord gebruikt kan worden, zal het grotendeels leegstaan. Wat is dan de basis voor de gebiedsontwikkeling en de volgende fasen? Of is een nieuw stadion nooit de basis voor een gebiedsontwikkeling geweest? Dat staat dan weer haaks op de tekst in de toelichting van het nu ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan.

**Conclusie**

De conclusie naar aanleiding van bovenstaande kan dan ook niet anders zijn dan dat het op dit moment ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan niet realistisch is. Er lijkt dan ook een andere reden achter deze formele stap te zitten. Gelet op het feit dat de bvo Feyenoord nog geen besluit heeft genomen, lijkt deze formele stap een pressiemiddel richting de bvo te zijn om in te stemmen met de bouw van een nieuw stadion. Hiermee wordt getracht een ‘point-of-no-return’ te bereiken. Gezien voorgaande argumenten is dit politieke besluit niet gestoeld op een goede ruimtelijke ordening en kan dit besluit derhalve niet in stand blijven.

**Verzoek**

Ik verzoek het College van B&W op basis van het voorgaande de voorbereidingen voor het vaststellen van dit ontwerpbestemmingsplan te stoppen. Indien dat besluit niet wordt genomen, verzoek ik de gemeenteraad het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,

[handtekening]

[voorletters + achternaam]

[geboortedatum]

[straat + huisnummer]

[postcode] [plaats]

1. https://www.commissiemer.nl/docs/mer/p22/p2201/2201-03gebiedsvisie.pdf (pagina 51) [↑](#footnote-ref-1)
2. Op 28-02-2020 is de business case voor het nieuwbouw stadion niet goedgekeurd door de betrokken partijen en ook niet openbaar gepubliceerd. [↑](#footnote-ref-2)
3. https://versbeton.nl/2019/07/deze-risicos-loopt-feyenoord-in-een-stadion-van-444-miljoen/ [↑](#footnote-ref-3)
4. https://www.feyenoord-city.nl/wp-content/uploads/2018/04/18bb2616-Bijlage-1-Basis-Overeenkomst-Mobiliteit-Feyenoord-City-kopie.pdf [↑](#footnote-ref-4)
5. https://www.feyenoord-city.nl/wp-content/uploads/2018/04/18bb2619-Bijlage-3-Overeenkomst-mobiliteit-gemeente-Rotterdam-en-Feyenoord-Mijlpalen-en-acties.pdf [↑](#footnote-ref-5)