

Project Information Memorandum gebiedsontwikkeling Feyenoord City



Aan: **[__geshortliste partijen__]**

Van: Hans van Rossum, Wout Korving, Kwartiermakers grondexploitatie

Introductie

In Feyenoord City komen de ambities van Feyenoord en de stad Rotterdam samen. De ontwikkeling van een nieuw stadion voor Feyenoord wordt gecombineerd met een structurele en significante verbetering van een potentieel dynamisch stuk stad in Rotterdam-Zuid.

Feyenoord City is een grootschalige private gebiedsontwikkeling geïntieerd door Feyenoord Rotterdam NV (de betaald voetbalorganisatie, afgekort BVO) en Stadion Feyenoord NV, tezamen Feyenoord. Het plan is nadrukkelijk geen op zichzelf staande nieuwe stadionontwikkeling voor Feyenoord. Het nieuwe stadion en de herontwikkeling van De Kuip zijn de aanjager voor een brede ontwikkeling van het gebied in Rotterdam-Zuid, bestaande uit een uitgebreid woningbouwprogramma, hotels, retail, leisure voorzieningen, aantrekkelijke openbare ruimte en goede bereikbaarheid. In totaal bedraagt het te ontwikkelen programma circa 395.000 m² bvo (exclusief parkeren).



Overzicht Concept Masterplan Feyenoord City - OMA©

Voor de totale ontwikkeling van Feyenoord City zijn drie verschillende fases gedefinieerd. Het voorliggende vraagstuk behelst de eerste fase van deze gebiedsontwikkeling, welke wordt begrensd door de Stadionweg.

In mei 2017 hebben zowel Feyenoord als de gemeente Rotterdam positief besloten over ontwikkeling van Feyenoord City. Onderdeel van dat besluit is dat de gebiedsontwikkeling door (een combinatie van) private partijen dient te worden opgepakt. De voorwaarden waaronder de gemeente Rotterdam financiële middelen vrijmaakt en publiek rechtelijke medewerking verleent zijn opgenomen in de Position Paper Feyenoord City (zie bijlage).

Met dit document zetten we de eerste stap om te komen tot selectie van deze (combinatie van) partijen. We beogen met deze eerste stap zowel een visie als een financiële bieding te ontvangen voor de integrale opgave en haar specifieke deelontwikkelingen.

Achtergrond

Om te komen tot het gewenste ontwikkelconsortium heeft Feyenoord per 1 juni 2017 twee kwartiermakers aangesteld om die werkzaamheden uit te voeren die de opstart van de gebiedsontwikkeling mogelijk maken.

In de periode juli tot en met september 2017 hebben de kwartiermakers in totaal 23 gesprekken gevoerd met een grote variëteit aan marktpartijen. De belangrijkste conclusies van deze eerste ronde gesprekken luiden als volgt:

- Er is meer dan voldoende belangstelling van de markt. Partijen vinden zowel het programma, de locatie en het merk Feyenoord dusdanig aantrekkelijk dat het animo om een onderdeel van het project uit te maken groot is.
- Juist bij de complexere opgaven wordt samenwerking tussen verschillende type partijen als een must gezien.
- Geen enkele partij is bereid dan wel geëquipeerd om op korte termijn onverkort de integrale gebiedsontwikkeling voor haar rekening te nemen.
 - De investeringsvolumes die de komende periode noodzakelijk zijn, zijn te groot in combinatie met de onzekerheden die in het project nog aanwezig zijn;
 - De gronden zijn nog niet onder controle. Hierdoor duiden marktpartijen de fasering als ambitieus en onzeker;
 - Er is geen bestemmingsplan wat de investeringsbereidheid doet afnemen.
- De samenhang tussen de business cases voor het stadion en de gebiedsontwikkeling is voor de markt een belangrijk gegeven als gevolg van de (financiële) omvang van de component Stadion binnen de gebiedsontwikkeling.

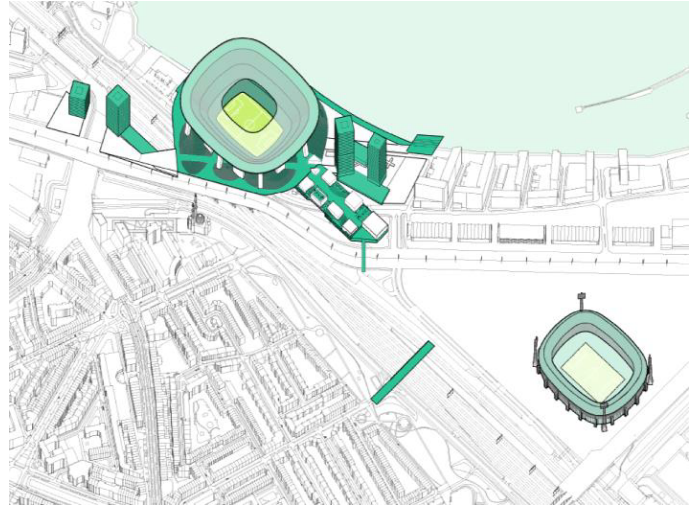
Tijdens de gesprekken hebben we Partijen gevraagd onder welke condities partijen bereid zouden zijn om te participeren in de gebiedsontwikkeling. Partijen doen daarop meerdere suggesties. De belangrijkste conclusie is dat voor een volledig en definitief commitment van partijen het nodig is om een aantal van de risico's die hierboven worden genoemd, eerst verder te beperken. We kunnen deze suggesties clusteren in de volgende categorieën.

1. *Zorg voor snelle controle over de gronden;*
2. *Zorg voor een grondexploitatie waarbij je inkomsten naar voren haalt om te voorkomen dat de kosten te ver (en vooral te lang) voor de baten uitlopen;*
3. *Een opgave als Feyenoord City vraagt om samenwerking en regie over het geheel, maar maak ook gebruik van de kennis en kunde van partijen op deelopgaven;*
4. *Feyenoord City vraagt om een meer stedelijk milieu.*

Via 4 sporen naar de vorming van een privaat consortium

We doorlopen een parallel proces dat uiteindelijk leidt tot een door alle partijen gewenste eindsituatie:

1. Het onder controle krijgen van de gronden;
2. Het selecteren van één of meerdere ontwikkelaars voor de eerste deelprojecten;
3. Het vormen van een privaat consortium dat toenemend commitment toont tot financial close;
4. Het leveren van voldoende kennis en input tbv het Masterplan Feyenoord City teneinde het perspectief van de markt te borgen.



Fase 1 Gebiedsontwikkeling Feyenoord City

1. Het onder controle krijgen van de gronden

Een voor het project bevreemde stichting verwerft alvast gronden die later van belang zijn voor de ontwikkeling van Feyenoord City. Daarnaast maakt het privaat consortium (zie 3) alvast contractuele arrangementen met de overige grondbezitters voor de levering van gronden op het moment dat dat voor de ontwikkeling noodzakelijk is. Daarmee heeft het project op korte termijn controle over alle noodzakelijke gronden.

2. Het selecteren van één of meerdere ontwikkelaars voor de eerste deelprojecten

Het tweede spoor behelst het selecteren van een ontwikkelaar voor met name de potentiële ontwikkellocaties Parkstad Zuid en Rosestraat. Snelle ontwikkeling van deze gebieden reduceert het risico van het totale gebied (omdat marktpartijen delen van de marktrisico's overnemen en we afhankelijkheden verminderen). Bovendien kan een dergelijke eerste ontwikkeling een prima aanzet vormen voor verdere kwaliteitsslagen in het gebied. Verkoop van de gronden aan marktpartijen zorgt voor een eerste inkomstenbron en marge (die nodig is voor de financiering van andere onderdelen van Feyenoord City).

Selectie van de private ontwikkelaars van deze eerste ontwikkellocaties loopt parallel aan de voorliggende vorming van het private consortium. Om te borgen dat er sprake is van langere termijn commitment, is het een vereiste dat deze marktpartijen onderdeel worden van het zich vormende consortium. Daarmee borgen we dat partijen baat hebben bij een succesvol functioneren van het totaal, bovenop hun rol binnen deelopgaven.

3. Het vormen van een privaat consortium met toenemend commitment

Voor de grondexploitatie richten we de Stichting Feyenoord City GREX op. Deze stichting realiseert marges op de grondexploitatie. We richten de stichting vooruitlopend op de finale vorming van het privaat consortium al op.

Samenstelling en totstandkoming van het privaat consortium is het onderwerp van deze PIM. De wijze waarop de stichting en het privaat consortium tot stand komen en naar verwachting gaan functioneren staat in meer detail beschreven in Bijlage 1.

4. Het leveren van voldoende kennis en input tbv het Masterplan Feyenoord City teneinde het perspectief van de markt te borgen

Zowel vooruitlopend op de besluitvorming van afgelopen jaar als gedurende de periode daarna is er door het projectbureau Feyenoord City hard gewerkt aan verschillende producten die nodig zijn om tot realisatie van Feyenoord City over te kunnen gaan. Dat behelst zowel producten ten behoeve van de realisatie van het nieuwe stadion (onder meer een Voorlopig Ontwerp en de financiering) alsmede producten ten behoeve van de integrale gebiedsontwikkeling. Voorbeelden daarvan zijn een Milieu Effect Rapportage, een mobiliteitsplan, een Sociaal Economisch Plan en een Masterplan voor het gebied als onderlegger voor het toekomstige Bestemmingsplan.

Omdat het van belang is dat zowel de kennis van de markt, alsmede de visie van de toekomstige leden van het private ontwikkelconsortium op de ruimtelijke visie van het gebied optimaal geborgd is, hebben voorlopig de Kwartiermakers zitting in het Projectbureau om een bepalende rol in de totstandkoming van deze producten te kunnen spelen.

Van de partijen die geselecteerd zijn om te onderzoeken of zij onderdeel van het Privaat Consortium kunnen en willen uitmaken, zal worden gevraagd om op gezette tijden en in almaar toenemende intensiteit te participeren in workshops ten behoeve van deze producten. Op die manier wordt geborgd dat de toekomstige partners op tijd in het proces zijn betrokken en sturing hebben kunnen geven aan de voor hen relevante onderdelen.

Ambities van Feyenoord City

De ambities van Feyenoord City, en daarmee van de voorliggende deelprojecten zijn:

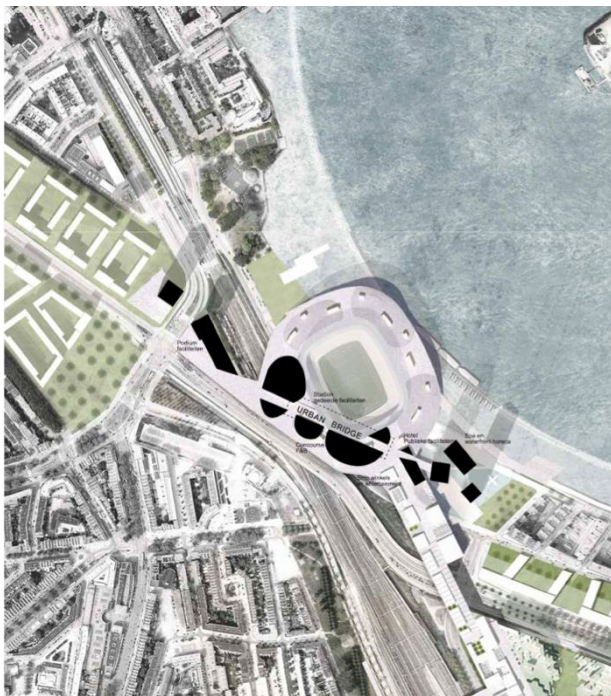
- Verbinden van de omliggende wijken door een duurzame en grootschalige stedelijke ontwikkeling met het nieuwe stadion voor Feyenoord als aanjager. Feyenoord City zet de ontwikkeling Kop van Zuid langs Laan op Zuid en Stadionweg door, waarbij nieuwe verbindingen ontstaan naar het waterfront aan de Nieuwe Maas.
- Een nieuw icoon aan de Nieuwe Maas. De Nieuwe Maas is in dit deel van de stad lang genegeerd. De ontwikkeling van Feyenoord City en het nieuwe stadion voor Feyenoord aan de rivier leveren een uitgelezen kans om de oever te activeren en een nieuw architectonisch icoon van Rotterdam te bouwen. We verwachten overigens niet dat het Privaat Consortium hierbij een actieve bijdrage levert omdat dit onderdeel volledig in handen is van Feyenoord.
- Trigger voor een nieuwe duurzame impuls aan Rotterdam-Zuid. Dit gebied blijft nog vaak achter bij de ontwikkeling van de rest van de stad. Feyenoord City is bij uitstek een platform dat gebruikt kan worden voor een sociaal-economische impuls aan Rotterdam en Rotterdam-Zuid in het bijzonder. De ontwikkelingen zullen niet alleen werkgelegenheid creëren, ook zullen er nieuwe woningen in Rotterdam-Zuid gerealiseerd worden die doorstromen en kwalitatieve vervanging van bestaande woningen op Zuid mogelijk maken.
- Verbetering van de mobiliteit voor langzaam- en autoverkeer. Op dit moment is het gebied volledig ingericht op autogebruik en is het onvriendelijk en ontoegankelijk voor fietsers en voetgangers. De ontwikkeling van Feyenoord City moet meer ruimte creëren voor voetgangers en fietsers. Continuering van de fiets- en wandelpaden langs het water en nieuwe routes naar de omliggende wijken zorgen daarmee voor nieuwe verbindingen. Daarnaast is een verbetering van het openbaar vervoer mogelijk.
- Succesvolle samenwerking. Het neerzetten van een succesvolle samenwerking tussen gemeente Rotterdam en een van de bekendste sportclubs van Nederland, Feyenoord. Feyenoord City is een unieke showcase van een samenwerking die ten doel heeft de stad en de sportclub naar de top van Nederland en Europa te brengen.
- Transformatie van de publieke ruimte naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Een gebied met open karakter dat veel ruimte aan sport-, maatschappelijke en vrijetijdsactiviteiten biedt. Dat bewoners en bezoekers van Rotterdam-Zuid uitdaagt om (samen) te bewegen en te sporten
- Nieuwe duurzame impuls aan Rotterdam-Zuid. Dit gebied blijft nog vaak achter bij de ontwikkeling van de rest van de stad. Feyenoord City kan gebruikt worden voor een sociaal-economische impuls. Daarnaast is er een ambitieuze duurzaamheidsambitie om het gebied, waarbij voor BREEAM gebiedsontwikkeling wordt uitgegaan van Outstanding.

Feyenoord City – inzoomen op de deelgebieden

De Urban Bridge

De Urban Bridge vormt de entree van Feyenoord City voor (langzaam) verkeer vanuit het centrum. De Urban Bridge is een verbinding die vanaf de Laan op Zuid de omloop van het nieuwe stadion kruist en eindigt bij de Veranda. De Urban Bridge verbindt de woontorens aan de Rosestraat en op de Parkstad plot met het toekomstige programma aan het waterfront waaronder een hotel, woningen, kantoren, retail en leisure.

Daar waar de westzijde van de Urban Bridge een stedelijk karakter heeft, biedt de oostzijde ruimte aan de activering van een aantrekkelijk waterfront. Het Feyenoord City concept masterplan voorziet in de ontwikkeling van een kleine jachthaven, met stopplaatsen voor watertaxi's en waterbussen en met de mogelijkheid tot een Spido opstappunt. Deze voorzieningen maken het tevens mogelijk om tijdens wedstrijddagen per boot naar het stadion te komen.



De Strip

De Strip kan gezien worden als een lineaire ontwikkeling evenwijdig aan het spoor en de Olympiaweg, die de verbinding vormt tussen het nieuwe stadion en de herontwikkelde Kuip. Op termijn is het mogelijk om een ontwikkeling te continueren naar het zuiden richting het nieuwe Feyenoord trainingscomplex over de strook van het voormalige Sint Clara ziekenhuis.

De Strip vormt in de eerste plaats een nieuwe verhoogde stedelijke promenade voor voetgangers en fietsers tussen de Kuip en het nieuwe stadion. De promenade bestaat uit een mix van een aantrekkelijke publieke ruimte met *urban sport pockets*, innovatieve retail concepten, horeca en maatschappelijk programma. Het programma op de 600 meter lange promenade van de Strip wordt gemengd verspreid op een wijze die aantrekkelijk is voor zowel bezoekers van het commercieel en maatschappelijk programma als bezoekers van het nieuwe stadion. In lengte wordt de promenade in vijf zogenaamde kamers ingedeeld om herkenbaarheid, activering en programmering te bevorderen.

Via een brug over het spoor vormt de Strip een belangrijke nieuwe verbinding tussen Feyenoord City en Hillesluis. Deze brug voor voetgangers en fietsers verbindt Hillesluis met Feyenoord City, De Veranda en het waterfront en dient tijdens evenementen als ontsluiting voor het treinstation en de bussen op de Colosseumweg.

Onder de strip wordt de parkeerbehoefte van het commercieel en maatschappelijk programma en een deel van de bezoekers van het nieuwe stadion ondergebracht. De opzet van de parkeergarage in de Strip is flexibel en toekomstbestendig. Er wordt een hogere plafondhoogte aangehouden dan gebruikelijk waardoor een deel van de parkeerplaatsen in de toekomst plaats kan maken voor ander programma, zoals retail, kantoren of logistieke activiteiten.



Vragen

We nodigen partijen uit om een visie te formuleren op de verschillende opgaven en ambities van Feyenoord City, inclusief:

- Reflectie op de integrale ruimtelijke visie zoals verwoord in het Concept Masterplan;
- Visie op de ruimtelijke deelobjecten binnen de Strip en Urban Bridge;
- Visie op de samenhang tussen de deelobjecten en de integrale ruimtelijk visie;
- Conceptuele visie op het programma, waaronder het beheer van de openbare ruimte;
- Inschatting van de haalbaarheid van een gezonde grondexploitatie.

Nast de visie op de verschillende opgaven en de integrale opgave, nodigen we partijen uit te reageren op [___de bijlage met de structurering van de samenwerking___].

Vervolgproces

Om te komen tot de hierboven gevraagde informatie, zullen tussen geselecteerde partijen en de kwartiermakers, eventueel aangevuld met andere leden uit het projectteam Feyenoord City meerdere gesprekken worden georganiseerd. Frequentie, vorm en inhoud zullen in onderling overleg worden vastgesteld, waarbij Feyenoord City zich aan de grondbeginselen van transparantie en mededinging gehouden ziet.

Partijen zullen op eigen verzoek, dan wel op verzoek van het Projectbureau participeren in bijeenkomsten binnen het Projectbureau Feyenoord City.

Bijlagen

- Notitie ten aanzien van structurering
- Haalbaarheidsstudie Feyenoord City
- Concept Masterplan Feyenoord City – OMA (nov 2016)
- Aanvullende haalbaarheidsstudie
- Overige documentatie: <https://www.feyenoord-city.nl/informatie/documenten/>