



SWV-Visie op

FEYENOORD CITY

Samen Sterker

meer draagvlak = verder reiken

Gebruik door Pers en Media

Deze doelgroepen worden via een samenvattend persbericht van het verschijnen van de SWV-visie op de hoogte gesteld. Toelichting kan worden aangevraagd door pers en media bij SWV per email: burenrf@gmail.com.

Auteursrechten SWV-visie

Dit document is bedoeld voor intern gebruik door doelgroepen benoemd in paragraaf 1.8. Ander gebruik zonder toestemming vooraf door SWV wordt door SWV beschouwd als ongeoorloofd gebruik van dit document. En als zodanig door SWV gezien als een aantasting van haar auteursrechten op dit document.

Document : SWV-Visie.doc
Gemaakt : 27 januari – 6 maart 2017
Versie : Zie paragraaf 1.9 voor documenthistorie
Status : Uitgegeven
Distributie : Gecontroleerd, zie paragraaf 1.8
Schrijver(s) : Zie paragraaf 1.9



Inhoudsopgave

1.1 Achtergrond.....	4
1.2 Reikwijdte.....	4
1.3 Doel van deze visie.....	4
1.4 Voor wie is dit document bedoeld?.....	4
1.5 Andere belanghebbenden en bronnen.....	5
1.6 Toetsing plan Feyenoord City.....	5
1.7 Waarde van de SWV-visie.....	5
1.8 Distributielijst.....	6
1.9 Versies van dit document.....	6
2 Samenvatting.....	7
2.1 De waarde van de SWV-visie op Feyenoord City.....	7
2.2 Beoordeling plan Feyenoord City.....	7
2.3 Oplossingen voor Feyenoord City.....	8
3 Stadionpark en Woonvisie.....	10
3.1 Stadsontwikkeling Rotterdam.....	10
3.2 Gebiedsontwikkeling Stadionpark.....	10
3.2.1 Stadion en Veranda tot zover.....	10
3.2.2 Indeling Stadionpark.....	11
3.3 Bestuursmodel Rotterdam.....	12
3.3.1 Samenwerking Feyenoord en de gemeente Rotterdam.....	12
3.3.2 Participatie Feyenoord City.....	13
3.3.3 Faalkans van projecten.....	13
3.3.4 Besluitvorming Stadionpark en Feyenoord City.....	14
4 Feyenoord City: Wat willen de plannenmakers?.....	15
4.1 Locatiekeuze Feyenoord City.....	15
4.1.1 Speerpunten Zuid (Ahoy evenementen, Stadionpark sport & leisure).....	15
4.1.2 Locatiekeuze Feyenoord City.....	16
4.1.3 Feyenoord City naar Veranda-West.....	16
4.2 Kwaliteit Feyenoord City.....	17
4.2.1 Mooi stadion of betonnen bak?.....	17
4.2.2 Lichtvervuiling en geluidsoverlast.....	17
4.2.3 Vergunningsaspecten.....	18
4.2.4 Certificeringen en convenant.....	18
4.3 Ontwikkelingen Verandagebied.....	19
4.3.1 Huidige situatie.....	20
4.3.2 Toekomst Veranda.....	21
4.3.3 Planschade Veranda-eigenaren en -bewoners.....	21
4.4 Veiligheid Feyenoord City.....	23
4.4.1 Crowd control.....	23
4.4.2 Transportveiligheid.....	24
4.4.3 Ondergrondse infrastructuur.....	25
4.5 Mobiliteit Feyenoord City.....	26
4.5.1 Modal shift.....	26
4.5.2 Peakshaving.....	27
4.6 Neveneffecten Feyenoord City.....	28
4.7 De Fasen van Feyenoord City.....	29
4.8 Financiële haalbaarheid Feyenoord City.....	30
4.8.1 ProMemorie (mogelijke) kosten.....	31
5 Conclusies, aanbevelingen en oplossingen.....	33
5.1 Conclusies in samenvatting.....	33
5.2 Aanbevelingen en scenario's.....	36
5.3 Oplossingen.....	37
6 Alternatieven.....	38
6.1 Feyenoord City met aanpassingen.....	38
6.2 De Kuip wordt verbouwd.....	40
6.3 Nuloptie, de Veranda op zichzelf.....	42
7 Bijlagen.....	44
7.1 Bronvermeldingen.....	44
7.2 Noten.....	45
7.3 SWV-puntenindex.....	45



1 Introductie

1.1 Aanleiding

Voor u ligt de visie op de plannen voor Feyenoord City door SWV. Dit document is een reactie op de haalbaarheidsstudie Feyenoord City uitgevoerd door het projectteam van Feyenoord en de gemeente Rotterdam. Dit document is om de volgende reden tot stand gekomen.

Veranda te weinig betrokken bij plan Feyenoord City

De Verandawijk is direct belanghebbende bij een totale ontwikkeling van de gebiedsvisie Stadionpark en meer in het bijzonder Feyenoord City. Immers, Feyenoord en de Veranda zijn nu al directe burens. Met de mogelijke komst van Feyenoord City wordt dat nog veel directer.

Plannen maken en uitvoeren doe je met elkaar en al helemaal in een stad. Tijdens de ontwikkeling van de plannen voor Feyenoord City voelden veel Verandabewoners zich onvoldoende betrokken.

1.2 Over SWV

SWV is opgericht bij de presentatie van de definitieve locatiekeuze voor Feyenoord City in mei 2016. Bewoners van het Verandagebied voelden zich overvallen door de keuze voor de locatie Veranda-West voor Feyenoord City. Veel wijkbewoners herkennen zich dan ook niet in de participatieresultaten (bron 1) voor Feyenoord City.

SWV is een onmiddellijke reactie van bewoners uit het Verandagebied, die een betere samenwerking met het projectteam Feyenoord City willen. SWV bestaat uit ruim 20 actieve leden en heeft steun van meer dan 200 Verandabewoners.



1.3 Doel van deze visie

SWV wil de leefbaarheid van het Verandagebied behouden en verder ontwikkelen. De Veranda is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. De geplande ontwikkelingen voor het hele gebied zullen grote gevolgen voor de Veranda gaan krijgen. SWV kan haar doel alleen bereiken door de gehele gebiedsontwikkeling in ogenschouw te nemen.

SWV-leden hebben honderden uren besteed aan het zorgvuldig tot stand komen van deze visie.

SWV-benadering: gebiedsontwikkeling met hoogste slagingskans en beste toepassing

SWV is overtuigd van het belang van gebiedsontwikkeling. Al lange tijd is hier in Rotterdam-Zuid behoefte aan. SWV wil een positieve bijdrage leveren aan Stadionpark en Feyenoord City. Hierbij wordt het principe van de grootste succeskans bij de laagste risico's gehanteerd. Natuurlijk staat SWV daarbij ook de beste oplossing voor ogen. SWV wil dit bereiken door:

- Onderbelichte of nieuwe risico's bij de huidige plannen in kaart te brengen
- Onderbelichte of nieuwe kansen bij de huidige plannen te inventariseren
- Te pleiten voor voortdurende integrale samenwerking met alle belanghebbenden
- Te verwijzen naar alternatieve mogelijkheden.

1.4 Voor wie is dit document bedoeld?

Dit document is geschreven voor:

- Gemeenteraadsleden van Rotterdam als extra bron met relevante informatie
- Burgemeester en wethouders van Rotterdam
- Projectteam Feyenoord City
- Wijkbewoners Verandagebied (op gemotiveerde aanvraag)
- Overige belanghebbenden (op gemotiveerde aanvraag)



1.5 Andere belanghebbenden en bronnen

Relaties met andere zaken zijn medebepalend geweest voor de opbouw van de visie van SWV op Stadionpark en Feyenoord City. Talrijke bronnen zijn geraadpleegd en relevante gesprekken zijn gevoerd. Bij de SWV-Visie zijn de volgende relaties gebruikt:

- Gesprekken met andere belangengroepen zoals:
 - OndernemersVereniging Stadionweg
 - Separate bedrijven zoals Eerland, TBR laboratories, enzovoorts
 - Infrastructurele belanghebbenden zoals Evides, Gasunie, Prorail en dergelijke
 - Feyenoord supportersvereniging de Feijenoorder
 - Experts op diverse vakgebieden Witteveen+Bos (MKBA), BLN Schuttevaer (nautisch)
 - RedDeKuij.nl; aanbieder van een alternatief stadionplan
- Gesprekken met het projectteam Feyenoord City, bestaande uit vertegenwoordigers van Feyenoord en de gemeente Rotterdam, voornamelijk ambtenaren van de dienst stadsontwikkeling.
- Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, openbare versie.

Noot: Van de haalbaarheidsstudie Feyenoord City bestaat een openbare, een vertrouwelijke en een geheime versie. SWV heeft alleen kunnen beschikken over de openbare versie. Dit heeft beperkingen opgelegd aan deze visie. Immers, er kon niet over alle informatie worden beschikt.

1.6 Toetsing plan Feyenoord City

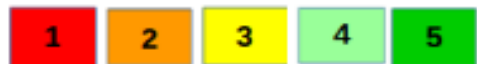
De beoordeling van bouwplannen in gebieden met bestaande bebouwing is een complex gebeuren. Bij stedelijke gebieden is dat extra lastig. Verplicht is de MER (Milieu Effect Rapportage) en vaak gebruikt de MKBA (Maatschappelijke Kosten Baten Analyse). In het geval van Feyenoord City is de MKBA onderdeel van de haalbaarheidsstudie, bijlage 1 (bron 2.) Een MKBA wil alle effecten van een bouwplan toetsen.

MKBA Feyenoord City

De plannen voor Feyenoord City worden op onderdelen beoordeeld vanuit het oogpunt van de samenleving. SWV gebruikt ook de MKBA benadering en voegt relevante onderdelen toe. Al deze punten worden besproken en getoetst. De onderdelen worden gewogen met punten (1 tot en met 5) en kleuren (van rood naar groen).

- Rood 1 punt = Showstopper, verwijderen en anders aanpakken,
- Oranje 2 punten = Grote risico's, verbetering noodzakelijk,
- Geel 3 punten = Risico's, verbetering gewenst,
- Lichtgroen 4 punten = goed punt, invoering mogelijk,
- Groen 5 punten = uitstekend, graag realiseren.

De scores worden grafisch weergegeven per onderdeel zoals hiernaast afgebeeld.



1.7 Waarde van de SWV-visie

Feyenoord City is door de lange geschiedenis een veelomvattend en ingewikkeld dossier. Zelfs voor doorgewinterde professionals is er veel tijd nodig om het plan te begrijpen. Door de meerjarige ontwikkeling van Feyenoord City dient deze inspanning ook nog eens over lange tijd te worden geleverd. SWV heeft zich bovengemiddeld ingezet om inzicht te krijgen in de plannen voor Feyenoord City.

De SWV-visie geeft meer inzicht in het dossier Feyenoord City.

SWV-visie: kompas bij besluitvorming

Door het waardevolle overzicht dat de SWV-visie geeft over het plan Feyenoord City, vormt het een uitstekend kompas voor plannenmakers en besluitvormers. Het is daardoor een waardevolle aanvulling op de vele documenten van het projectteam Feyenoord City.



1.8 Distributielijst

De volgende kopieën van dit SWV-Visiedocument zijn uitgegeven.

Doelgroep	Organisatie	Naam	Versie	Aantal	Datum
Intern	SWV	Coördinatoren en AG Visie	0.3 ev	8	27-jan-2017
Intern	SWV team Campagne & Politiek		0.4 ev	4	09-feb-2017
Intern	SWV	Alle kernleden	0.6 ev	8	26-feb-2017
Extern	Project team Feyenoord City	Contactpersonen PT	1.0 ev	4	06-mrt-2017
Extern	Raadsleden	Via fracties	1.1	10	17-mrt-2017
Extern	Gem RtD GC IJsselmonde	Voorzitter	1.1	1	17-mrt-2017
Extern	Gem RtD GM IJsselmonde	Theo Kion	1.1	1	17-mrt-2017
Extern	Belanghebbenden	Op aanvraag in SWV-register	1.1	nnb	20-mrt-2017 el

Gebruik door Pers en Media

Deze doelgroepen worden via een samenvattend persbericht van het verschijnen van de SWV-visie op de hoogte gesteld. Toelichting kan worden aangevraagd door pers en media bij SWV per email: burenrf@gmail.com.

Auteursrechten SWV-visie

Dit document is bedoeld voor intern gebruik door doelgroepen benoemd in deze paragraaf. Ander gebruik zonder toestemming vooraf wordt door SWV beschouwd als ongeoorloofd gebruik van dit document. En als zodanig door SWV beschouwd als een aantasting van haar auteursrechten op dit document.

1.9 Versies van dit document

Versie	Inhoud	Opsteller	Status	Datum
0.10	Opzet SWV PuntenIndex	Marije van der Tol, SWV	Uitgegeven	12-jan-2017
0.20	Uitbouw SWV Puntenindex	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	16-jan-2017
0.21	Check SWV-docs en teamcommentaren	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	17-jan-2017
0..3	H1 en H3 afgerond, H2 opgezet	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	27-jan-2017
0.4	H2 uitgebreid en H4 opgezet	Marije van der Tol, SWV Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	03-feb-2017
0.5	H4 afgerond, H5 opgezet en enquête-resultaten erin	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	19-feb-2017
0.6	H6 Alternatief opgezet, rest aangevuld	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	26-feb-2017
0.8	SWV-ledencommentaren erin	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	04-mrt-2017
0.9	Finaal concept, laatste check	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	06-mrt-2017
1.0	Definitieve versie	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	07-mrt-2017
1.1	Kleine revisie op verzoek Feyenoord City conform spreadsheet verbeterpunten FC op SWV-visie 1.0	Marco van den Berg, SWV	Uitgegeven	14-mrt-2017



2 Samenvatting

2.1 De waarde van de SWV-visie op Feyenoord City

Een ieder die kennis wil nemen van het plan Stadionpark – Feyenoord City zal het onmiddellijk herkennen. Het is een ingewikkeld en zeer uitgebreid dossier. De cruciale vraag hierbij is:

Hoe blijf je de bomen door het grote Feyenoord City bos zien?

De SWV-visie als kompas

SWV maakt het dossier vanuit bewonersoogpunt inzichtelijk door grondige analyse van veel onderdelen. Daarmee is deze SWV-visie ondersteunend voor beslissers. De waarde van deze SWV-visie is het heldere inzicht in delen van het plan Feyenoord City. De uitgevoerde MKBA wordt tevens onder de loupe genomen en de SWV-puntenindex komt in zijn geheel aan bod.



2.2 Beoordeling plan Feyenoord City

De resultaten van de toetsing van het plan Feyenoord City in de hoofdstukken 3 tot en met 5 van deze SWV-visie worden op een rij gezet op dezelfde manier als bij het MKBA-onderzoek. Zoveel mogelijk aspecten bij de getoetste onderdelen worden meegewogen. De score is tot uitdrukking gebracht in een overzichtelijk puntensysteem. Zie paragraaf 1.6 'Toetsing plan Feyenoord City' voor verdere toelichting.

Samenvattende beoordeling

In de tabel hiernaast is de score van het plan Feyenoord City ondergebracht in rubrieken:

Organisatie, Mobiliteit, Veiligheid, Risico's, Kwaliteit en Financieel.

Bezien door bewonersogen is er veel te verbeteren aan het huidige plan.

Rubrieken	1	2	3	4	5	Tot
Organisatie	1	4	2	1		8
Mobiliteit	2	3		1		6
Veiligheid		3	1	1		5
Risico's		2	2			4
Kwaliteit		3	2			5
Financieel		3	1			4
Totaal score	3	18	8	3	0	32

Haken, ogen en potentie

De tabel toont aan, dat er de nodige punten ter verbetering zijn. De 3 rode en 19 oranje punten vragen verbetering voordat er besloten wordt over het plan Feyenoord City.

De 8 gele en 4 lichtgroene punten laten zien dat de potentie van Feyenoord City zeker aanwezig is. Aanpassing van de plannen voorafgaande aan besluitvorming is zeer de moeite waard.

Van punten naar oplossingen

De door SWV aangedragen punten (hoofdstuk 3 – 5) zijn omgezet in 21 oplossingenpunten. Tezamen genoemd Veranda Programma van Oplossingen (VPO). De VPO bestaat uit drie onderdelen:

1. Algemeen; De Veranda is gebaat bij een goed functionerende gemeente Rotterdam. Deze oplossingen dragen bij aan een optimaal presterend Rotterdam.
2. Stadion; Feyenoord is als buurman onlosmakelijk verbonden met het Verandagebied. Deze oplossingen kijken met een open blik naar alle opties voor de beste stadionoplossing.
3. Veranda; Deze groep is gericht op aanpakken van de huidige problemen in de Verandawijk. En er worden oplossingen aangedragen voor de toekomstige stadionontwikkeling.

Scenario's

De aangedragen oplossingen (VPO) worden vervolgens uitgewerkt in 3 scenario's.

1. Feyenoord City met aanpassingen
2. Renoveren van de Kuip kan!
3. De nuloptie



Noot: VPO in beweging

In de BWB-commissie vergaderingen zijn door diverse Rotterdamse raadsleden vragen gesteld over het plan Feyenoord City, die ten dele overeenkomen met het Veranda Programma van Oplossingen (VPO). In het gesprek met tussen Feyenoord City en SWV op woensdag 8 maart 2017 is dit door Feyenoord City bevestigd. Feyenoord City stelt, dat momenteel aan een position paper ter beantwoording van de raadvragen wordt gewerkt.

Het college van B&W zal genoemde position paper in de volgende BWB commissie vergadering, waarschijnlijk 29 maart 2017, ter beantwoording van de vragen aan de commissie aanbieden. De inhoud van dit position paper is bij afronding van deze SWV-visie nog niet openbaar en dus nog onbekend bij SWV. Mogelijkerwijs komt FC met dit document ten dele tegemoet aan de VPO van SWV. Uiteraard zal SWV dit via de BWB-commissie nauwlettend blijven volgen.

2.3 Oplossingen voor Feyenoord City

In de tabel hiernaast de 4 scenario's.

1. Feyenoord City door laten gaan op een verantwoorde en veilige manier betekent de investeringen opvoeren van nu 475 miljoen naar 680 miljoen Euro. Dit betreft alleen fase 1. De business case dient dan opnieuw te worden bepaald. Onrealistisch dus.
2. Renovatie van de Kuip is een goed alternatief. Zo is eerder aangetoond. Dit past ook prima in de gebiedsvisie Stadionpark. Een goede gebiedsontwikkeling met een vernieuwde Kuip is zeer haalbaar, minder risicovol en financieel aantrekkelijk (390 miljoen Euro).
3. Nieuwbouw op een andere locatie zou het Claraterrein kunnen betreffen. De mogelijkheden tot grootschalige gebiedsontwikkeling zijn dan beperkt. Een afrader dus.
4. Nuloptie. De tabel maakt duidelijk, dat deze nachtmerrie optie alleen maar verliezers kent op de lange termijn. Met alleen potten verf komen wij niet ver. In deze situatie zal SWV bij de gemeente Rotterdam aandringen op uitvoering van dat deel van de VPE, die oplossing brengen voor de huidige problemen en tekortkomingen in het Verandagebied. De maatschappelijke investering zal dan geschat 27 miljoen Euro bedragen.

Oplossingen		----- SCENARIOS -----			
		Feyenoord City	Renovatie Kuip	Andere locatie	Nuloptie
Algemeen	1 Gebiedsvisie	Ja	Ja	Ja	Ja
	2 Gemeenteregie	Ja	Ja	Ja	Nee
	3 Alle betrokkenen	Ja	Ja	Ja	Beperkt
	4 Draagvlak	Ja	Ja	Ja	Beperkt
	5 Woningbouw	Ja	Ja	Ja	Beperkt
Stadion	6 Mobiliteitsplan	Ja	Ja	Ja	Beperkt
	7 Crowd control	Ja	Beperkt	Beperkt	Nee
	8 Geluid & Lichtplan	Ja	Nee	Nee	Nee
	9 Milieu & kwaliteit	Ja	Ja	Ja	Nee
	10 Retail & Leisure	Ja	Ja	Nee	Nee
Veranda	11 Waterfront	Ja	Beperkt	Beperkt	Beperkt
	12 Verkeersplan	Ja	Ja	Ja	Ja
	13 Luxe laagbouw	Ja	Ja	Nee	Nee
	14 Winkels	Ja	Ja	Nee	Nee
	15 Kadeplan	Ja	Ja	Ja	Ja

Noot:

De locatievergelijking betreft een eigen toetsing door SWV. De toetsing is zo breed als mogelijk opgezet. Voor deze toetsing is gebruik gemaakt van gegevens uit diverse openbare bronnen, zie paragraaf 7.3.



Het goede nieuws

1. **Feyenoord City kan;** met een **moderne samenwerking** en een **verhoogde investering** voor stadion en infrastructuur. De gemeente zal 270 en Feyenoord City 410 **totaal 680 miljoen Euro** dienen te investeren. De **business case en MKBA** dienen te worden **herzien**.
2. **Renovatie van de Kuip** is een **haalbaar alternatief**. Dit is door derden in het recente verleden **onderbouwd uitgezocht**. Weliswaar is het aantal mogelijke commerciële m2 beperkter, maar nog steeds aantrekkelijk. De investering voor deze variant wordt geschat op 180 miljoen gemeentegeld en voor de Kuip 210 miljoen **totaal 390 miljoen Euro**, inclusief uitbreiding van de infrastructuur. De **weerstand bij de Feyenoordleiding** hiertegen **dient te worden weggenomen**. **En een goede samenwerking met belanghebbenden is ook hier een harde voorwaarde**.

En het minder goede nieuws?

Doorgaan met niks of nieuwbouw op een andere locatie zijn afzakers. De **nuloptie** is echter **geen licence to go** voor het huidige **Feyenoord City**.

De eindconclusie van deze SWV-visie kan dan ook alleen maar zijn:

Meer geld naar Feyenoord City of de Kuip verbouwen; andere smaken zijn er niet.

Samen sterker: meer draagvlak = verder reiken



3 Stadionpark en Woonvisie

De SWV-visie behandelt het plan Feyenoord City en de invloed op het woon- en uitgaansgebied Veranda. Feyenoord City is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. In dit hoofdstuk worden onderdelen besproken uit het overkoepelende plan Stadionpark en de nieuwe woonvisie van Rotterdam, die invloed hebben op Feyenoord City en de Veranda.

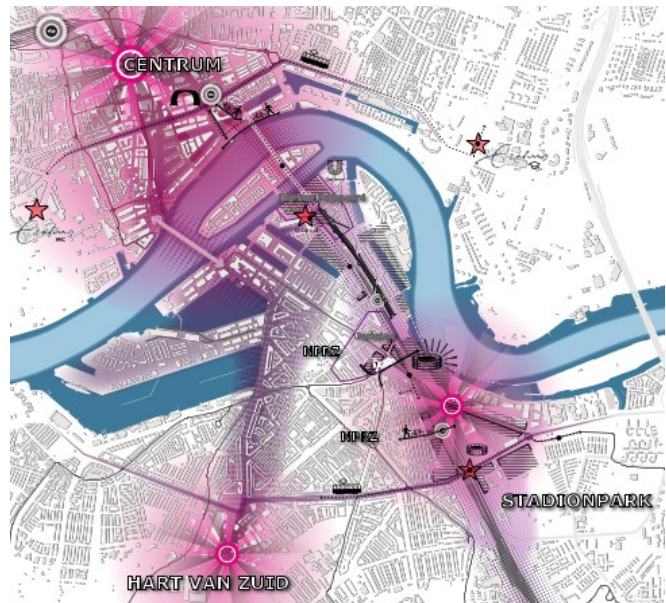
3.1 Stadsontwikkeling Rotterdam

In de definitieve gebiedsvisie Stadionpark van september 2016 (bron 3) zijn een aantal van de gebiedsspeerpunten weergegeven.

Deze speerpunten zorgen ervoor, dat er bij stedenbouwkundige ontwikkelingen in Rotterdam op een evenwichtige wijze wordt gewerkt.

Voor Rotterdam-Zuid betekent dit de ontwikkeling van Hart van Zuid (evenementen) en Sportstad (sport en leisure). De ontwikkeling van wonen in Rotterdam is opgenomen in de woonvisie Rotterdam (bron 4). Woonvisie en speerpunten worden versterkt door het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid.

De evenwichtige ontwikkeling van Rotterdam is hiermee voor langere tijd geborgd. Deze wordt onderschreven als basis voor Feyenoord City door SWV.



1 (O) Stadsontwikkeling Rotterdam (gebiedsspeerpunten) is prima

4

3.2 Gebiedsontwikkeling Stadionpark

3.2.1 Stadion en Veranda tot zover

In 1994 heeft de NV Stadion Feyenoord de laatste grote verbouwing ondergaan. En heeft de infrastructuur van de Kuip (in de volksmond) haar huidige vorm gekregen. Kort na deze periode is de wijk de Veranda gerealiseerd tussen de rivier de Nieuwe Maas en de Kuip op het terrein van de voormalige scheepswerven Piet Smit jr. en Burgerhout.

Verandawonen: niet zoals bedoeld

De Veranda was bedoeld als A-locatie (bron 23, Veranda wonen op de eretribune aan de Maas). Door de na de eeuwwisseling volgende Internet-bubble en daaropvolgend de financiële crisis is dit niet uit de verf gekomen. Veel Verandawoningen bleven onverkocht en zijn door verhuurpartijen tegen lagere prijzen uit de markt gehaald. Heden ten dage is ongeveer 40% van de Verandakoopwoningen huur. Er is sprake van een A-minlocatie. Veel eerste eigenaren hebben hun woning met verlies verkocht. De huidige waarde van Verandawoningen is lager dan in vergelijkbare gebieden. Dit komt door niet ingeloste ontwikkelingen en de problemen door verkeersdrukke en bezoekersoverlast. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3 'Ontwikkelingen Verandagebied'.

2 (O) Huidge waarde Verandawoningen ondermaats

2



Veranda als uitgaansgebied

Bij de ontwikkeling van het Verandagebied is ingezet op wonen, winkels en uitgaan. De laatste functie trekt veel bezoekers naar de wijk. De winkels voor bewoners (Aldi en dergelijke) hebben het gebied weer verlaten door onvoldoende schaalgrootte. Ook de sportwinkels hebben het door te weinig klanten lastig. De bioscoop en horeca doen het goed en groeien fors. De fysieke grens aan deze groei is wel in zicht.

Het bezoek aan de Verandawijk heeft ook negatieve aspecten, waarvan verkeersdruk en overlast de voornaamste zijn. Zie ook paragraaf 4.3 'Ontwikkelingen Verandagebied'. Het zijn vooral de bewoners, die hiervan hinder hebben. De plannen voor Feyenoord City lijken vooralsnog geen antwoord te geven op deze problemen. Het open karakter van Feyenoord City zal de huidige Verandaproblemen aanwakkeren.

3 (O) Veranda: veel gedoe door Feyenoord City

2

Stadion Feyenoord: plannen, plannen en nog eens plannen

Het is vele Rotterdammers en alle Feyenoorders bekend: er zijn veel plannen langsgekomen sinds de eeuwwisseling. Alle plannen tot op heden hebben het niet gehaald. De redenen zijn in nevelen gehuld.

'Feyenoord is een grote familie, maar wel een beetje moeilijke'.

Deze woorden sprak Bram Peper jaren geleden op de Nederlandse TV na het weer niet doorgaan van een stadionplan. Hiermee is de rode draad voor een goed plan voor stadionvernieuwing in beeld. Als aan twee punten wordt voldaan, zal er wel groot draagvlak ontstaan.

1. Geef de hele Feyenoord-familie en alle betrokkenen vanaf het begin inbreng in het plan.
2. Ontwikkel een plan met weinig risico en een hoog rendement.

Helaas voldoet het plan Feyenoord City niet aan deze uitgangspunten. Feyenoord wil een groot en nieuw stadion. De locatiekeuze is met algemene motieven onderbouwd en daardoor onvoldoende. Er is een sfeer gecreëerd 'Feyenoord City' of niets. Daardoor voelen veel betrokkenen zich onnodig onder druk gezet.

Toch zijn de meningen over het plan verdeeld. De enige manier om draagvlak te verbreden is met alle betrokkenen in gesprek te gaan, onduidelijkheden op te lossen en de beste keuze te maken.

4 (O) Feyenoord City: een plan met veel vragen

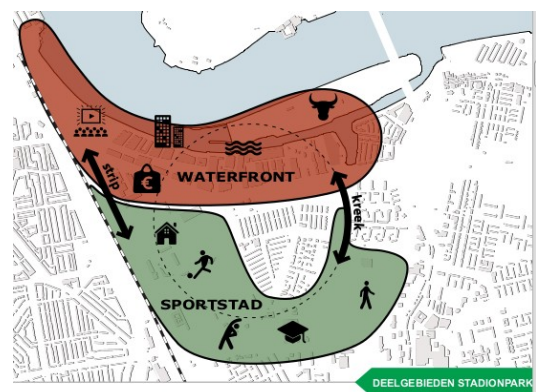
3

3.2.2 Indeling Stadionpark

De tekening hiernaast komt uit de gebiedsvisie Stadionpark van de gemeente Rotterdam (bron 3 bij dit document). Het toont de twee hoofdfuncties van het gebied. Hoewel juist, is de onderliggende werkelijkheid van een heel andere orde.

Sportpark: veel partijen met complexe samenhang

- Woonwijken (Zomerland, Sportdorp en Veranda)
- Uitgaansgebieden (Stadiondriehoek en Veranda)
- Ondernemers- en winkelgebieden (Stadionweg, Korte Stadionweg en Olympiaweg)
- Natuurgebieden (Eiland van Brienenoord en park de Twee Heuvels)
- Sportcampus (Hillesluis, Clara en Varkenoord) Feyenoord City fase I – III (Kroonjuweel)



Een aantal partijen is georganiseerd en wil beter samenwerken met het project team Feyenoord City.

5 (O) Sportpark: betere betrokkenheid verhoogt slaagkans

3



3.3 Bestuursmodel Rotterdam

Het goed begrijpen van de ingewikkelde plannen voor Stadionpark en Feyenoord City begint met inzicht in de manier waarop de gemeente Rotterdam samenwerkt met de belangrijkste partijen bij deze plannen. Ook de samenwerking is ingewikkeld en veelomvattend.

Goede samenwerking is doorslaggevend, alles draait altijd om mensen

3.3.1 Samenwerking Feyenoord en de gemeente Rotterdam

Sinds december 2015 is er een projectteam Feyenoord City actief vanaf de kantoorlocatie Stadionweg 55, Rotterdam. Het team bestaat uit eigen medewerkers van Feyenoord en ingehuurde specialisten. Ook is er een projectteam bestaande uit ambtenaren van voornamelijk de dienst Stadsontwikkeling. Deze projectorganisaties werken zelfstandig en kennen eigen verantwoordingslijnen. In de dagelijkse praktijk wordt er nauw en voortvarend samengewerkt. Achter de schermen zijn er veel 1 op 1 gesprekken met vooral direct belanghebbenden zoals financiers en uit te kopen bedrijven.

Publiek (gemeente Rotterdam) en Privaat (Feyenoord) werken nauw samen aan Feyenoord City.

Regierol gemeente in gedrang?

De innige samenwerking tussen de gemeente Rotterdam en Feyenoord houdt een gevaar in. De gemeente heeft hier een dubbelrol. Enerzijds als operationeel partner en anderzijds als hoeder der wet (regierol). Hier ligt belangenverstrengeling op de loer. De vraag is of de reguliere controlerende partijen als accountants en de gemeenteraad voldoende zijn toegerust voor deze serieuze rol?



Een hoog risicoproject als Feyenoord City heeft goede controle nodig

27 (O) Gemeente graag als stevige regisseur van het plan

2

Wie financiert wat?

In de stroom van berichten rondom Stadionpark en Feyenoord City worden allerlei bedragen genoemd. Uiteenlopend van 1 tot 2 miljard Euro voor geheel Stadionpark. Voor het nieuwe stadion zelf worden bedragen genoemd van rond de 500 miljoen Euro. Het scheppen van duidelijkheid is zeer gewenst. In hoofdstuk 4 van deze SWV-visie wordt daar nader op in gegaan.

Enkele algemene richtlijnen:

1. Reken alle gerelateerde maatschappelijke kosten (exclusief 3) toe aan het gemeentedeel van het project
2. Feyenoord City draagt alle niet-maatschappelijke kosten van het project
3. Benoem alle door Feyenoord City gedragen maatschappelijke kosten separaat en reken deze toe aan het Feyenoord City budget.
4. Verborgene kosten dienen op voorhand inzichtelijk te worden.

6 (F) Risico-project Feyenoord City vereist een realistisch budget

2



3.3.2 Participatie Feyenoord City

Participatie is de term waarmee de overheid inspraak of samenwerking aanduidt. De gemeente Rotterdam heeft hiertoe een 'Toolkit participatie bij fysieke projecten' opgesteld (bron 5 bij dit document). Hierin worden richtlijnen voor verschillende samenwerkingen gegeven. De vuistregel is, hoe ingewikkelder het project, hoe intensiever de samenwerking. Feyenoord City vraagt om stevige samenwerking zoals 'meebeslissen' in de tekening hiernaast laat zien.

Bij het Feyenoord City project hanteert de gemeente Rotterdam een lagere vorm van participatie. In eerste aanleg is er beperkt geraadpleegd. Daarna is men overgegaan tot (achteraf) informeren. Enkele feiten:

- Informatieve participatie, geen partnerschap.
- Belanghebbenden separaat ingelicht door project-team, geen verbinding maar isolatie.

Belanghebbenden hebben slechts toegang tot openbare documenten Stadionpark en Feyenoord City. Dit ondergraft de positie van belanghebbenden en remt hun inbreng.



De participatieladder uit 'Toolkit voor participatie bij fysieke projecten, gemeente Rotterdam.

7 (O) *Betere Participatie = meer draagvlak, minder risico's*

2

3.3.3 Faalkans van projecten

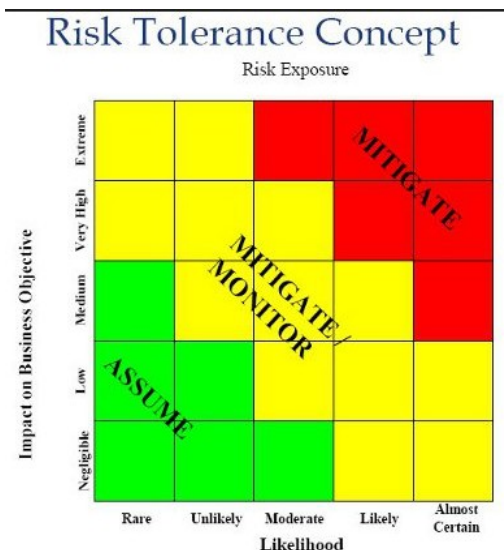
Grote, ingewikkelde projecten zijn per definitie hoog risico projecten. Iedere burger is bekend met de vele voorbeelden van projecten met een maatschappelijk belang, die problemen hebben gekend. Uiteraard zijn er ook genoeg voorbeelden van projecten, die wel goed gaan. Naar de risico's van projecten en de gevolgen(fouten) bij projecten wordt veel onderzoek gedaan. Over de gevolgen is het volgende bekend.

- Faalkosten in de bouw bedragen al tijdenlang 10%, (bron 6, bouw kennis.nl).
- Slechts 30% van de projecten verloopt op tijd en binnen begroting, (bron 7, Pmchat).
- 16% van de projecten heeft meer dan 200% kosten, (bron 7, Pmchat).

Risico management verlaagt faalkans

In de afbeelding hiernaast (bron 8, pmi.org) is te zien, hoe risico management faalkansen aanzienlijk vermindert.

Het gerenommeerde instituut PMI draagt deze boodschap al decennialang uit bij al haar opleidingen, zoals ook projectleiders in Nederland doen.





In januari 2017 heeft Feyenoord City inzake risico management gepubliceerd. De gemeente Rotterdam heeft bureau Brink M/A opdracht gegeven de plannen te toetsen. Hieruit zijn voor observaties van financiële aard gekomen. Geconcludeerd dient te worden, dat volledige project risico analyse, conform het hierboven toegelichte concept niet heeft plaats gevonden. Dit vindt mede oorzaak in het feit van de totale lijst met punten in deze SWV-visie. Alle onderdelen dienen te zijn benoemd, alvorens een complete risico-analyse kan worden gemaakt.

8 (F) Project risico management onvolledig bij plan Feyenoord City

2

3.3.4 Besluitvorming Stadionpark en Feyenoord City

Na jaren van stilstand in het Stadionparkgebied is de plannenmakerij sinds 2016 in volle hevigheid op gang gekomen. Het projectteam Feyenoord City houdt de buitenwacht voor:

“Het wordt Feyenoord City of de nuloptie.”

Door deelname aan het project Feyenoord City steunt de gemeente Rotterdam deze onterechte zienswijze. Daarmee wordt de zeer realistische optie tot stadionrenovatie naar de prullenbak verwezen. Andere opties om een nieuw stadion te bouwen zijn zonder goede onderbouwing ook afgewezen. Het masterplan Sportcampus is al in uitvoering genomen voordat er besluitvormig is omtrent de gebiedsvisie.

Het dringende SWV-verzoek aan de gemeente Rotterdam is dan ook om eerst een goede gebiedsvisie met hoogwaardige participatie van alle belanghebbenden tot stand te brengen. In een goede gebiedsvisie worden alle mogelijkheden en belangen goed gewogen met een selectiemodel. Vervolgens worden keuzes gemaakt, die door alle betrokken worden gesteund. Vanaf daar kunnen goede masterplannen worden ontwikkeld.

9 (O) Eerst een goede gebiedsvisie, dat voorkomt drama's

1

Naar verwachting zal de gemeenteraad van Rotterdam medio april 2017 besluiten over de gebiedsvisie Stadionpark en het masterplan Feyenoord City. Op basis van de openbare voorliggende stukken Stadionpark en Feyenoord City en de vele professionele bronnen door SWV geraadpleegd komt SWV tot de conclusie, dat de plannen voor Stadionpark en Feyenoord City nog niet besluitgereed zijn.

Van een volwaardige besluitvorming kan slechts sprake zijn, indien aan de behandelde onderdelen in dit hoofdstuk recht wordt gedaan. Beslissen op grond van deze studies houdt in, willens en wetens extra risico's nemen.



4 Feyenoord City: Wat willen de plannenmakers?

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de inhoud van het plan Feyenoord City. Door de plannenmakers van Feyenoord en de gemeente Rotterdam is veel informatie geproduceerd. Logisch, bij zo'n ingrijpend en ingewikkeld plan. SWV stelt vooraf de vraag: hoe goed is dit plan?

SWV wil het beste voor de Veranda, Feyenoord en de stad Rotterdam.

SWV wil het plan Feyenoord City vooraf helemaal toetsen. In paragraaf 1.6 'Toetsing Plan Feyenoord City' is verteld wat de beste manier is om de kwaliteit van het plan Feyenoord City vast te stellen. De in opdracht van de gemeente Rotterdam gemaakte MKBA voor Feyenoord City is uitgangspunt, aangevuld met punten van SWV zelf. Hierdoor ontstaat ook inhoudelijk een goed beeld van de plannen.

4.1 Locatiekeuze Feyenoord City

Bij de locatiekeuze voor Feyenoord City zijn drie mogelijke locaties benoemd: huidige Kuipsterrein, Veranda-Oost en Veranda-West. Aan de locaties ontbreekt een vierde: het voormalige Claraterrein.

In de concept-gebiedsvisie Stadionpark (bron 9, gemeente Rotterdam) valt te lezen, dat de drie locaties zijn geselecteerd op kosten-baten, veiligheid (incidenten, externe veiligheid, scheepvaart en spoor), geluid en faseerbaarheid. Ook wordt gesproken over het ontwikkelen van het gebied als vrijetijdsknooppunt. Hiermee wil men de business case stadionontwikkeling verbreden.

De selectiepunten voor locatiekeuze uit de voorlopige gebiedsvisie (bron 9, gemeente Rotterdam) worden in de definitieve gebiedsvisie (bron 3, gemeente Rotterdam) niet meer gebruikt. Dit wordt niet toegelicht.

De gekozen locatie is met algemene argumenten onderbouwd en daardoor onvoldoende.

4.1.1 Speerpunten Zuid (Ahoy evenementen, Stadionpark sport & leisure)

De keuze voor deze twee speerpunten op Rotterdam-Zuid is in paragraaf 3.1 'Stadsontwikkeling Rotterdam' al aan de orde gekomen. SWV herkent zich in deze keuze. De ontwikkeling van Ahoy en Zuidplein tot Hart van Zuid is inmiddels al in de realisatiefase. De hier gemaakte invullingskeuzes liggen in lijn met de geschiedenis van het gebied en de bestaande bebouwing. De keuze voor een ontwikkeling passend bij gebied en bijbehorende geschiedenis is de meest logische.



Olympiaweg broedplaats van innovatie

Hart van Zuid kent een relatief bescheiden ontwikkelbudget en veel lagere faalkansen.

De keuze voor een ontwikkeling passend bij het gebied zou ook bij Feyenoord City goed passen. Feyenoord City kent echter een radicale aanpak: achterlaten van de bestaande locatie en een keuze voor een nieuwe omstreken locatie. De motivatie daarvan blijft vaag. Het verhogen van risico's alleen omwille van ambitie is een emotionele afweging, er zijn geen rationele gronden voor deze keuze.

10 (M) De ambitieuze speerpuntinvulling Feyenoord City is riskant

2



4.1.2 Locatiekeuze Feyenoord City

Hier wordt een ander vergelijk gemaakt tussen de drie locaties, welke door het projectteam Feyenoord City zijn getoetst. Daar wordt de locatie Clara-terrein aan toegevoegd. De door Feyenoord City gebruikte toetsingscriteria (bron 29, Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, bijlage 6) worden aangevuld met enkele MKBA-onderwerpen. Deze locatievergelijking betreft een eigen toetsing door SWV. De toetsing is zo breed als mogelijk opgezet. Voor deze toetsing is gebruik gemaakt van gegevens uit diverse openbare bronnen, zie paragraaf 7.3.

De feitelijke uitwerking van de criteria voor Feyenoord City spreekt duidelijke taal.

Renovatie van de Kuip heeft de voorkeur.

Criteria	- Locatie	De Kuip	Veranda-W	Veranda-O	Clara
Kosten - baten		++	--	--	+
Veiligheid		+	-	0	+
Faseerbaarheid		+	0	0	+
Brede business case		+	++	+	-
Mobiliteit		+	-	--	0
Kwaliteit		++	0	0	+

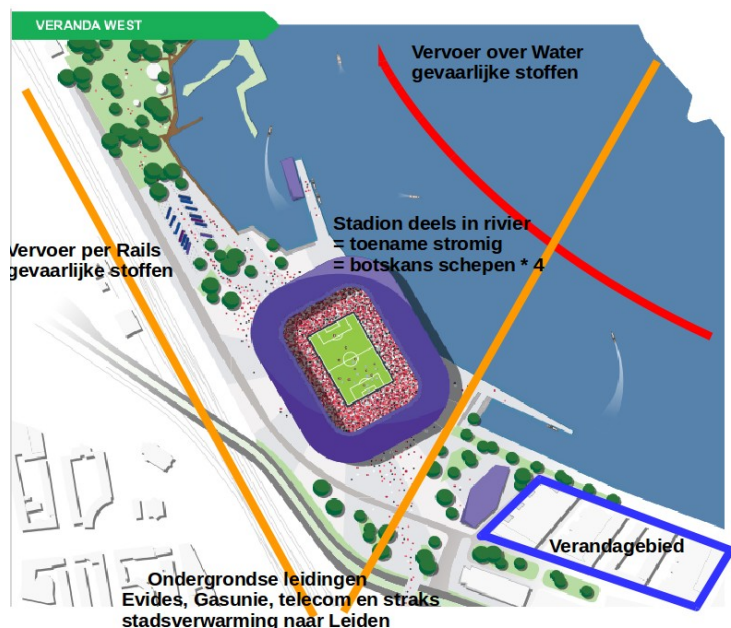
11 (M) Heroverweging locatiekeuze is noodzakelijk

1

4.1.3 Feyenoord City naar Veranda-West

De afbeelding hiernaast toont welke infrastructurele punten anders dan mobiliteit bij de locatiekeuze aan de orde zijn.

1. Feyenoord City wordt ten dele in de rivier de Maas geplaatst. Gevolg stroomversnellingen op een gevaarlijke plaats in de Maas (bron 10, Chr. Van Eijmeren)
2. De rivier de Maas is druk bevaren en kent veel vervoer van gevaarlijke stoffen (bron 11, Chr. van Eijmeren)
3. Feyenoord City komt naast een drukke spoorlijn te liggen met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (bron 12, veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond)
4. Onder en vlak naast de locatie liggen ondergronds belangrijke kabels en buizen, zoals hoofdwaterleiding van Evides, hoge druk gasbuis Gasunie, enzovoorts (bron 13, Kadaster Klic-systeem).



Feyenoord City claimt, dat op onderdelen aan wettelijke eisen wordt voldaan. Van belang hierbij is naar alle aspecten te kijken. Welke maatregelen in samenhang zijn getroffen om de veiligheidsrisico's op deze locatie beheersbaar te maken? Noch is duidelijk welke kosten in de begroting hiertoe zijn geraamd. In de volgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt meer aandacht besteed aan deze belangrijke onderdelen. Al deze punten samenvattend kan het volgende worden geconcludeerd.

De locatie Veranda-West voor Feyenoord City is een mooie, maar ingewikkelde plaats.



4.2 Kwaliteit Feyenoord City

Iconisch is het toverwoord waarmee de plannenmakers het nieuwe stadion regelmatig aanprijzen. Bijgaand plaatje is afkomstig uit de 'Haalbaarheidsstudie Feyenoord City' (bron 14 bij dit document).

Bij de diverse presentaties worden schetsen gebruikt. Daarop is te zien, hoe dit nieuwe icoon eruit zou kunnen gaan zien.

Wat iconisch precies inhoudt, willen de beleidsmakers pas na goedkeuring van het plan gaan bepalen.

Voor SWV stelt iconisch vooral voorwaarden aan de kwaliteit van het nieuw te ontwikkelen stadioncomplex. In deze paragraaf wordt gepresenteerd, wat iconische kwaliteit dient in te houden.



4.2.1 Mooi stadion of betonnen bak?

De keuze van materialen waarvan Feyenoord City gebouwd gaat worden zijn doorslaggevend. Het is niet alleen bepalend voor hoe het complex eruit gaat zien, maar ook van wezenlijke invloed op geluid en warmte-ontwikkeling. De keuze van materialen is ook van grote invloed op de begroting en exploitatie van het gebouw. Het milieu is ermee gediend, wanneer voor herbruikbare materialen wordt gekozen.

Beton als bezuiniger?

In de bouwpraktijk is het schering en inslag. Bezuinigen op een lopend bouwwerk door kwaliteitsmaterialen te vervangen door beton en staal zijn makkelijk te maken. Het is daarom een goed idee om de materiaalkeuzes voor Feyenoord City voorafgaand aan de besluitvorming te regelen. Met kwaliteitsmaterialen wordt een icoon een zekerheid en geen risicofactor.

12 (K) Feyenoord City als icoon: kwaliteitsmaterialen vooraf vastleggen

2

4.2.2 Lichtvervuiling en geluidsoverlast

Feyenoord City is gepland pal naast de Verandawijk. Dit betekent dat bewoners van deze wijk en vooral bewoners van het direct naast het nieuwe complex gelegen Rubensgebouw een groot risico lopen op licht- en geluidsproblemen vooral tijdens evenementen in Feyenoord City.

Het projectteam van Feyenoord City stelt hier simpelweg tegenover, dat aan alle geldende eisen voor stadionbouw gaat worden voldaan. Maar wat houden deze eisen precies in? Zoals altijd wordt gewerkt met gemiddelden. Deze vlieger gaat in het geval van Feyenoord City echter niet op. Bijna geen enkel nieuwbouwsstadion ter wereld komt zo dicht tegen een woonwijk aan te staan dan Feyenoord City. Er dienen dus speciale maatregelen genomen te worden en onderzoek vooraf, tijdens en na de bouw plaats te vinden op audio en visueel terrein naar de effecten van Feyenoord City ten laste van de Veranda.

13 (K) Feyenoord City geluid en licht: Veranda-eisen vooraf meenemen

2



4.2.3 Vergunningsaspecten

De huidige locatie NV Stadion Feyenoord heeft een vergunning om evenementen te organiseren, die om 23.00 uur eindigen. Beperkte uitzonderingen hierop zijn mogelijk. In de praktijk gebeurt dit zelden.

Nieuwe situatie

Feyenoord City is pal naast de Verandawijk gesitueerd. Het stadion komt daarmee veel dichterbij een woonwijk te staan. Fase 2 en 3 zullen nog meer evenementendruk tot gevolg hebben. Handhaving van de huidige vergunning is een voorwaarde om alle gebruikers van het gebied tevreden te houden.

15 (K) Vergunningen Feyenoord City vooraf regelen

3

4.2.4 Certificeringen en convenant

In de 'Haalbaarheidsstudie Feyenoord City', (bron 14, Feyenoord City PT) valt te lezen, dat er voldaan gaat worden aan de keurmerken van de KNVB, UEFA en FIFA. Voor een voetbaltempel uiteraard de basis.

Certificering op topniveau?

Aan overige certificering zoals bijvoorbeeld voor beveiliging en veiligheid wordt in de haalbaarheidsstudie geen aandacht besteed. Van een iconisch object als Feyenoord City zou juist verwacht mogen worden, dat op het terrein van certificeringen het hoogst haalbare wordt nagestreefd.

Organisaties van topniveau zijn uitgebreide certificering aan hun stand verplicht.

Van de vele opties worden 1 uitzonderlijk belangrijk certificaat en 1 nog belangrijker convenant belicht.

Milieucertificering

Al in 2006 heeft Rotterdam het Global Carbon Capture Storage (Global CCS) omarmd, resulterend in het Rotterdam Climate Initiative (RCI). Om dit ambitieuze initiatief te realiseren, moet er in de haven en de stad veel gebeuren. Bouwplannen maken dit ook mogelijk.

BREEAM® NL

Code for a Sustainable Built Environment
www.dgbc.nl
www.breem.nl

Nieuwbouw Ontwerpcertificaat

Hiermee wordt verklaard dat:

Hoe dan? Met Breeam, excellent certificering. Te beginnen met het ontwerp van Feyenoord City.

Inhaalslag?

Op 8 maart 2017 heeft Feyenoord City in een persbericht laten weten, dat Breeam certificering op het niveau 'very good' zal worden nagestreefd (bron 33, AD, Marcel Potters, FC wordt energiebron). In een gesprek op 8 maart 2017 heeft Feyenoord City dit aan SWV bevestigd. Er zou ook een nieuw document openbaar worden gemaakt.

Indien deze stap daadwerkelijk gaat worden gezet, dan juicht SWV dat toe. De verdere ontwikkelingen op dit punt zal SWV met veel belangstelling blijven volgen. De ervaring leert wel, dat de extra investeringen voor Breeam-certificeringen worden onderschat. Daarom handhaaft SWV voornamelijk de in paragraaf 4.8.1 opgenomen ProMemorie post voor dit onderdeel.



Convenant Werkgelegenheid

Rotterdam blijft achter op arbeidsparticipatie (bron 17, EVR gemeente Rotterdam) landelijk bedroeg dat cijfer in 2015 65% en voor Rotterdam 58%.

In de MKBA op Feyenoord City door Twynstra Gudde (bron 2, Feyenoord City PT) wordt gesproken van een positief effect op de werkgelegenheid door Feyenoord City.

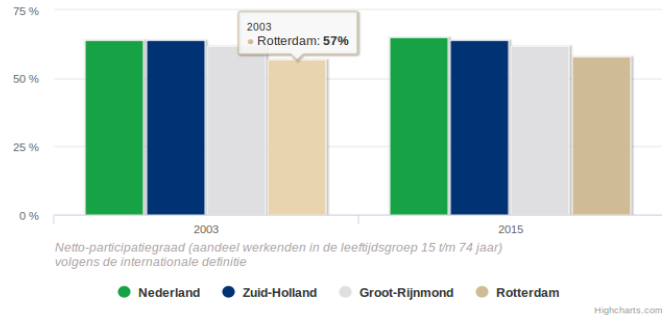
SWV stelt voor om dit vooraf hard te maken in een convenant voor een hogere Rotterdamse arbeidsparticipatie, zowel bij stadionbouw en tijdens exploitatie.

Werkloosheid

Sinds halverwege 2014 loopt de werkloosheid in de stad en regio terug. Het aantal WW-uitkeringen in november 2015 lag lager dan een jaar daarvoor.

Netto participatiegraad mannen en vrouwen, 2003 en 2015 voor Rotterdam en regio

Bron: CBS, EBB



Inhaalslag?

In een reactie donderdag 9 maart 2017 op de inhoud van deze SWV-visie (bron 34, SWV-visie observaties door Feyenoord City) heeft Feyenoord City laten weten dat Feyenoord City goed zal zijn voor 310 arbeidsplaatsen voor mensen in Rotterdam-Zuid. Aanvullende informatie hierover wordt binnenkort openbaar gemaakt.

Dit punt wordt natuurlijk omarmd door SWV. Wij zullen de ontwikkeling van dit punt dan ook blijven volgen. SWV maakt daarbij een onderscheid tussen tijdelijke arbeidsplaatsen tijdens de bouw en permanente arbeidsplaatsen na de bouw. Inzet van zoveel mogelijk mensen uit Rotterdam-Zuid dient de insteek te zijn.

16 (K) Certificering en convenant maakt Feyenoord City echt iconisch

3

4.3 Ontwikkelingen Verandagebied

De Veranda is een relatief jonge wijk, die kort na de millenniumwisseling is ontwikkeld. Bij de behandeling van de gemeentelijke gebiedsvisie Stadionpark in paragraaf 3.2 is het al aangehaald, de Veranda heeft zijn door de gemeente Rotterdam en projectontwikkelaar AM Wonen opgezette ambitieniveau van A-locatie nooit waar kunnen maken (bron 18, SWV-visie op Veranda, M. van der Tol). Door de mogelijke komst van Feyenoord City liggen er nog meer bedreigingen voor de Veranda op de loer. In deze paragraaf worden deze onderdelen benoemd en wat er aan moet worden gedaan.





4.3.1 Huidige situatie

Het Verandagebied kent in de huidige vorm een aantal hardnekkige problemen. Er is sprake van veel kort op elkaar staande gebouwen in combinatie met veel uitgaansgelegenheden en enkele grootwinkelbedrijven. De recreatiemogelijkheden in het gebied zelf zijn beperkt. In de nabijheid is er alleen het Brienenoord-Eiland. Dit kan alleen via 'de achterdeur' op het laagwaardige bedrijventerrein op het Zuiddiepje worden bereikt.

17 (K) De Veranda is geen A-locatie: zij is stenig en weinig groen

2

Verkeersdruk

Naast woongebied is de hoofdfunctie van de Veranda vooral uitgaans- en winkelgebied. Door de voortdurende groei van vooral de uitgaansfunctie loopt het gebied tegen de grenzen van acceptabele mobiliteit aan. Een ander serieus punt is het sluiproute probleem. Veel verkeer van en naar de verderop gelegen wijk Feijenoord gebruikt het Cor Kieboomplein als sluiproute om verkeerslichten op de doorgaande route (Stadionweg) te omzeilen. Bij evenementen in de Kuip is de beperkte toegang tot de wijk nog nijpend.

Deze groeiende problematiek is bewoners al jaren een doorn in het oog. Feyenoord City zal de mobiliteit in de wijk nog verder verhogen. De huidige problemen en wensen van bewoners op dit punt zijn uitgebreid verfilmd en beschreven (bron 18, SWV-visie op Veranda, M. van der Tol).

18 (M) Verkeersproblemen Veranda schreeuwen allang om aandacht

2

Overlast en handhaving

De jaarlijkse 2,5 miljoen (en groeiend aantal!) bezoekers aan het Verandagebied brengen naast dynamiek ook problemen met zich mee. Al deze problemen maken het dagelijkse leven voor Verandabewoners er niet makkelijker op. Als stadsmens is ook de Verandabewoner daar op ingesteld. Maar er zijn grenzen aan overlast.

In het rapport 'SWV-visie op Veranda' (bron 18, SWV-visie op Veranda, M. van der Tol) wordt deze problematiek helder beschreven. Handhavers der wet doen wat zij kunnen, maar ook hen groeit het uitdijende probleem boven de pet. Hier wordt volstaan met het samenvatten van de problemen.

- Vervuiling: (kauwgom, horeca:etenresten, hondenuitwerpselen, vogels)
- Overlast: (drugsdealing, afwerkplaats).

19 (V) Veranda: betere handhaving = minder overlast

3



4.3.2 Toekomst Veranda

Uit de recent uitgevoerde SWV-enquête onder Verandabewoners blijkt men met gemengde gevoelens naar het plan Feyenoord City te kijken. Bewoners zijn blij met grootschalige ontwikkeling. Maar men is bezorgd, dat er te weinig aandacht is in de plannen voor de groeiende problemen (subpar 4.3.2) van de Veranda. SWV heeft daarom een lijst met punten opgesteld om de Verandaproblemen goed aan te pakken. De boven geschetste verdichting (veel hoogbouw) (bron 14, Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, projectteam FC) ziet de Verandabewoner niet zitten, te stenig, te weinig groen (bron 19, SWV-bewonersenquête, Maarten Zeegers).



opgesteld om de Verandaproblemen goed aan te pakken. De boven geschetste verdichting (veel hoogbouw) (bron 14, Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, projectteam FC) ziet de Verandabewoner niet zitten, te stenig, te weinig groen (bron 19, SWV-bewonersenquête, Maarten Zeegers).

De belangrijkste punten voor de Verandawijk zijn:

- Korte termijn:
 - Afremmen verkeersdrukte door een verkeerscirculatieplan
 - Minder buitenparkeerplaatsen (vervangen door groen) en beter gebruik parkeergarage
 - Beter handhaving voor minder overlast.
- Lange termijn:
 - Uitgaansbebouwing vervangen door luxe laagbouw en wijkwinkels
 - Café-terrassenplein in combinatie met groen ter hoogte van bioscoop
 - Waterfront met luxe laagbouw (18 meter) op P5
 - Doorlopende boulevard (wandelen en fietsen: Van het eiland van Brienenoord tot en met Park Mallegat).

4.3.3 Planschade Veranda-eigenaren en -bewoners

Indien de gemeenteraad van Rotterdam zal instemmen met de voorgelegde gebiedsvisie en het masterplan Feyenoord City, dan zal vervolgens de realisatiefase van de plannen in werking treden. Voor de volledigheid is nogmaals vermeld, dat de realisatiefase van het masterplan Sportcampus (onderdeel van de nog niet goedgekeurde gebiedsvisie Sportpark!) al in gang is gezet. De realisatiefase van Feyenoord City zal aanvangen met het wijzigen van het huidige bestemmingsplan.

Planschade (Bestemmingsplan Olympus)

Dit bestemmingsplan is in 2013 verlopen. Daar er tot op heden geen wijziging of ander bestemmingsplan is goedgekeurd, is plan Olympus nog steeds vigerend.

Planschade door licht – en geluidsvervuiling vanuit het stadion

Het woongenot, en daarmee de waarde van de woningen, zal mogelijk ook dalen door het licht en geluid dat het nieuwe stadion tijdens de evenementen zal verbreiden. Dat geldt in ieder geval voor de bewoners van het aangrenzende Rubensgebouw en voor de hoger gelegen appartementen/penthouses in de wijk. Maatregelen in de vergunningssfeer en van bouwkundige aard (audiovisueel) kunnen dit inperken. Door de dichte plaatsing van Feyenoord City op de Veranda is er inperking van woongenot door geluid en licht.

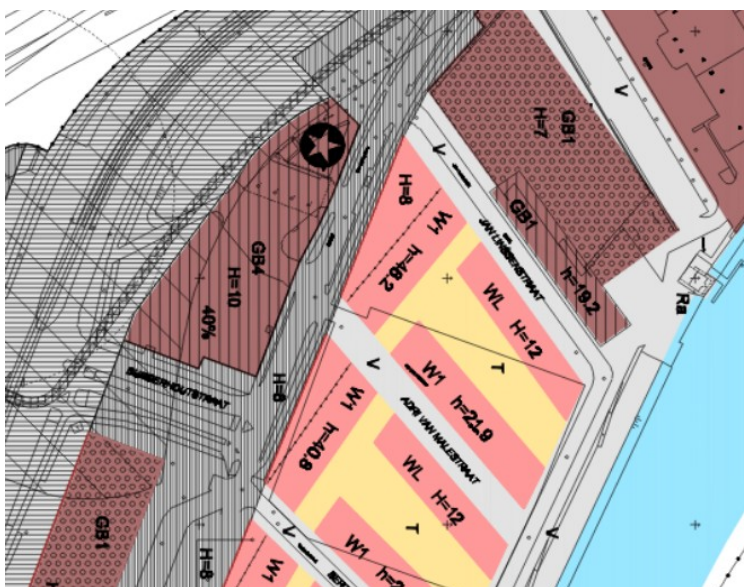
Planschade door panoramabederf

Een belangrijk onderdeel van Olympus zijn de hoogtebepalingen. Bij de opzet van de Veranda als A-locatie is zeer veel aandacht besteed aan panorama voor de bewoners (bron 18, SWV-visie op Veranda, M. van der Tol). Vooral penthousebewoners en Rubens kopgevelbewoners hebben veel geld betaald voor blijvend centrumuitzicht.

Olympus bepaalt dan ook, dat op het huidige P5-terrein een maximale bouwhoogte van 19.2 meter geldt, zie tekening op de volgende bladzijde, (bron 21 Olympus bestemmingsplan, gemeente Rotterdam).



In alle openbare documenten over Feyenoord City wordt geen directe informatie over bouwhoogtes gegeven. Wel valt uit diverse schetsen in zowel haalbaarheidsstudie en Masterplan Feyenoord City af te leiden, dat de 4 flatgebouwen links en rechts van Feyenoord City minimaal 22 verdiepingen hoog worden. Deze torens zullen dus minstens 60 meter hoog worden. De projectleider van Feyenoord City wordt in het Algemeen Dagblad van 13 januari 2017 in een artikel over bezoekersaantallen Feyenoord City geciteerd over de hoogte van het nieuwe stadion; 60 meter (bron 22, Massaal naar het nieuwe stadion, AD). Een aantal bewoners van het Verandagebied zullen een langdurige waardedaling van hun woning tegemoet zien, door de wijzigingen in het vigerende bestemmingsplan.



20 (R) Er is bezwaar tegen wijziging van het bestemmingsplan

3

Bouwschade

De kans op bouwschade is zeer groot voor Feyenoord City. De risicofactoren zijn als volgt:

- bouw van een complex en ingewikkeld object (materiaalaanvoer, trillen, geluid, enzovoorts)
- zeer dichtbebouwde omgeving; Veranda
- Hoogrisico infrastructuur; ondergronds, weg, water en spoor.

Planvorming dient te omvatten:

- Uitzonderlijke preventieve maatregelen vereist ter beperking
- Een CAR-bouwpolis met dekking van genoemde factoren en bijbehorende risico's
- Maatregelen om bouwoverlast in goede banen te leiden (verkeersomleidingen, afschermingen, enzovoorts)
- Monitoring, afhandeling en rapportage van bouwoverlast en bouwschade noodzakelijk.



21 (R) Inperking bouwoverlast en bouwschade nu al regelen

3



4.4 Veiligheid Feyenoord City

Met de komst van Feyenoord City zal Feyenoord haar vleugels uitslaan over het gebied. De driehoek vanaf park Mallegat via de gemeentelijke parkeergarage en de huidige Kuip. Om vervolgens via de strip weer aan te sluiten. Hierdoor zal een groter gebied (afbeelding hiernaast) dan in de huidige situatie het geval is, passende veiligheidsmaatregelen moeten krijgen.

Veiligheid valt uiteen in twee delen: actief en passief. Actieve veiligheid betreft crowd management. Passieve veiligheid beslaat transportveiligheid en de veiligheid van de ondergrondse infrastructuur van de huidige P5-locatie.



22 (V) De open structuur van Feyenoord City nodigt uit en verlaagt risico's

4

4.4.1 Crowd control

Door de uitgestrektheid en diversiteit in gebruik van het gebied zal de veiligheidsfunctie van Feyenoord City complex en veelomvattend zijn. Dit betreft vooral het in goede banen leiden van bezoekersstromen. In de paragraaf over mobiliteit wordt nader ingegaan op aantallen. De totale stroom bedraagt thans ruim 4 miljoen bezoekers per jaar. Naar verwachting zal dit na voltooiing van Feyenoord City 5 miljoen zijn (bron 30, Feyenoord City Haalbaarheidsstudie bijlage 5, Van Spronsen Horeca zonder Strip). Waaronder 1.750.000 Pathé de Kuip bezoekers. Dit aantal is al in 2016 door de bioscoop gehaald (bron 31, bezoekers 2016 Pathé de Kuip). Men is op weg naar 2 miljoen bezoekers.

De ontwikkeling van de bezoekersstromen naar Pathé de Kuip lopen dus voor op de aantallen uit het Van Spronsen rapport. Ook recente nieuwe massa horecalocaties op de Kuip zoals Gamestore zijn succesvol. Deze feiten brengen SWV tot de perceptie dat een bezoekersstroom van 5 miljoen te laag is ingeschat. Vooralsnog gaat SWV uit van 7 miljoen bezoekers per jaar aan het hele gebied. Dit zal de druk op de mobiliteit op de Veranda aanzienlijk verhogen.

Mix publiek en privaat

Het in goede banen leiden van bezoekers(stromen) is verschoven van een volledig publieke dienst naar de mengvorm publiek en privaat. De regierol is de dominante functie van de overheid. Verder worden uitvoerende rollen door politie, brandweer en ambulancediensten vervuld. Beveiliging van evenementen in stadions en het regelen van verkeersstromen is een private aangelegenheid geworden. De kosten daarvan worden gedragen door Feyenoord.

Het private beveiligingspakket van Feyenoord City zal uitgroeien naar:

- De groei in bezoekvolume (34% van 47.000 naar 63.000 bezoekers) kwantitatief en kwalitatief opvangen.
- Managen bezoekers aan (risico)evenementen en calamiteiten (rellen en dergelijke)
- Wildparkeerders toegang tot Feyenoord City ontzeggen
- Andere gebruikers en bezoekers van het Feyenoord City gebied
- Doorloop Feyenoord City bezoekers naar het Verandagebied vanuit Stadionpark beperken.

Feyenoord zal maximaal op versterking en verslimming van private beveiliging in moeten zetten. Het is de achilleshiel van de gekozen open structuur van Feyenoord City. Calamiteiten in een open gebied kunnen desastreuze gevolgen hebben.

23 (V) Crowd Control (budget en plan) vooraf regelen

2



4.4.2 Transportveiligheid

Een belangrijk onderdeel van de passieve veiligheid van Feyenoord City is vervoer over water en spoor.

Over water. De Nieuwe Maas in Rotterdam is een druk bevaren rivier. Op een gemiddelde dag varen er ruim 300 schepen, waarvan er ruim 100 geladen zijn met gevaarlijke stoffen. In deze aantallen zijn de vaarten van watertaxi's, waterbussen en pleziervaartuigen niet meegenomen.

SWV heeft met deskundigen in de binnenvaart gesproken (bron 10 Stromingspatronen Nieuwe Maas, Chr. van Eijmeren, bron 18 Visie op Veranda, M. van der Tol) over de situatie in de rivier ter hoogte van de locatie Feyenoord City. Deze rivierbocht is berucht bij de binnenvaart.



Voor de scheepvaart zijn er de volgende problemen:

- 1 De stroomdraad van de rivier loopt pal voor Feyenoord City. Door de bochten in de rivier (meanderen) loopt de stroming vlak voor de locatie. Op de tekening hierboven is te zien, hoe dichtbij het stadion dat is.
- 2 De stroming ter plaatse is sterk. Afhankelijk van het tij haalt de stroming snelheden van 6 tot 8 kilometer per uur. Dit verrast dagelijks enkele schippers in de beroepsvaart. Een uitspraak van een docent van het Scheepvaart en Transport College: "De stroming bij de Steenplaat en het Zuiddiepje is een sluipmoordenaar. De stroming drukt vooral grote, lege schepen (bovenstroom) letterlijk de bocht in".
- 3 FC in het water verhoogt de stroomsnelheid. In de haalbaarheidsstudie Feyenoord City (bron 14, Feyenoord City) staat, dat Feyenoord City voor een deel in het water wordt gebouwd. Tevens zal er een dam worden aangelegd. Hierdoor wordt de breedte van de rivier verminderd. En zal de stroomsnelheid op deze gevaarlijke plaats nog verder toenemen.
- 4 Een aanlegsteiger voor FC is een linke plaats. Vlak voor Feyenoord City, weliswaar achter de geplande dam is een aanlegsteiger voor watertaxi's en waterbussen voorzien. Immers Feyenoord City streeft een mobiliteitstransitie na; meer vervoer over water. Op evenementdagen zullen snelle watertaxi's en waterbussen de beroepsvaart veelvuldig in een 'moeilijke bocht' gaan kruisen.

Mogelijke gevolgen

De geplande aanpassingen aan de rivier voor Feyenoord City verhogen de risico's voor de scheepvaart.

Over spoor. Er wordt hier volstaan met de melding, dat ook de zeer nabijgelegen spoorlijn (één van de drukste van ons land) helaas ook niet 'gifvrij' is. Er gaan per jaar ruim 9.600 treinen met gevaarlijke stoffen over dit spoortraject. Dat is gemiddeld 1 per uur (bron 12, veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond). Ook aan het spoorvervoer kleven nadelen voor Feyenoord City. Het plaatje hiernaast (bron 29,

Elements	Triangle	Strip	Bridge
Building near water			
Building in water			
Building near rail track			
Noise nuisance			
Fit Gebiedsvisie			
Fit mobility strategy			
Stadium regulations			
Crowd safety			
Soil condition			

Go =
 Critical =
 No go =

Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, bijlage 6) laat zien, dat Feyenoord City de locatie Veranda-West (Strip) als 'critical' markeert op de punten building near water, building in water en building near rail track. Opmerkelijk is, dat deze punten verder nauwelijks aandacht krijgen in de Feyenoord City documenten.



4.4.3 Ondergrondse infrastructuur

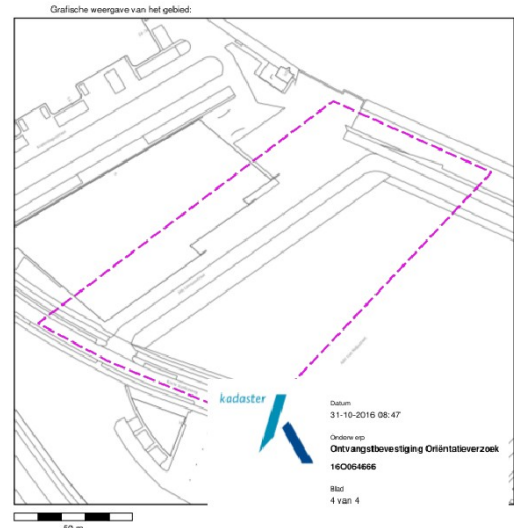
In paragraaf 4.1.3 is er al aandacht aan besteed: Feyenoord City wordt op een zeer ingewikkelde en gevaarlijke locatie voorzien. In deze paragraaf wordt naar de ondergrondse infrastructuur van de locatie gekeken.

Huidige situatie

De situatieschets hiernaast is afkomstig van het kadaster, bron 13, Klic-systeem. Het gearceerde deel betreft de achterkant van het huidige Gammaterrein en het westelijk deel van het P5-parkeerterrein. In dit gebied bevinden zich ondergronds:

(bron 12, veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond)

- Hoge druk gasbuizen van de Nederlandse Gasunie, Stedin en van Eneco Warmtenetten.
- Hoge druk riolen Rijkswaterstaat en de gemeente Rotterdam.
- Hoofdwaterleidingbuizen Evides (3 stuks).
- Ongeveer 10 sets datakabels van onder meer Eurofiber Nederland, KPN, Glazen Maas Infra, port of Rotterdam, Reggefiber, Verizon en Ziggo Services.



Opstelling Feyenoord City

De conclusie is dan ook zondermeer gerechtvaardigd, dat hier sprake is van een uitgebreide en complexe ondergrondse infrastructuur.

Men zou kunnen denken, de Feyenoord City-locatie is nu bewust onbebouwd gelaten.

Feyenoord City rept met geen woord over deze problematiek in haar uitgebreide informatievoorziening. Wanneer men er door de pers op wordt geattendeerd, (bron 15 'Buis op Zuid wordt flinke kluif, AD) wordt er laconiek op gereageerd.

Situatie Evides

De hoofdwaterleidingbuizen van Evides lopen langs de Olympiaweg (huidge Kuip) naar parkeerterrein P5 om vervolgens iets verder westwaarts onder de Nieuwe Maas door te gaan naar de Evides-locatie Honingerdijk. Vandaar wordt het hele Rijnmondgebied van drinkwater voorzien. Evides is bezorgd over de laconieke houding van Feyenoord City en heeft dit aan de betreffende wethouder laten weten (bron 16, email Evides aan wethouder).

Verborgene kosten

In de pers zijn enorme bedragen genoemd om deze problematiek aan te pakken variërend van 25 tot 100 miljoen Euro. Een realistische oplossing betreft het zogenaamde overkluizen (bron 15 'Buis op Zuid wordt flinke kluif, AD). Deze kosten worden geraamd op 5,5 miljoen Euro door deskundigen. Voor Evides betekent dit omschuiven van de hele Strip (bron 32, AD.nl, Marcel Potters) en overkluizen van Feyenoord City. Mogelijk voor de overige kabels en leidingen overkluizen van Feyenoord City.

14 (V) De kosten voor overkluizen horen in begroting Feyenoord City

2



4.5 Mobiliteit Feyenoord City

Feyenoord City zet in op een transformatie van de bezoekersstromen van en naar de locaties Feyenoord City, Strip en de Kuip (bron 24, concept mobiliteitsplan Stadion Feyenoord). Hierin zitten twee wezenlijke elementen: mobiliteitshift en peakshaving.

Met dit mobiliteitsplan tonen Feyenoord City en de gemeente Rotterdam bewustzijn en de intentie om dit probleem aan te pakken. SWV onderschrijft deze benadering. Hier wordt ingegaan op de voorstellen. Vanuit de huidige situatie in het gebied en door te kijken naar de verwachte ontwikkelingen in het gebied.

25 (M) Feyenoord City kent een goede strategie voor mobiliteit

4

4.5.1 Modal shift

De Nederlander moet zijn auto worden uitgedragen
Neelie Kroes, minister van Verkeer en Waterstaat (1982 - 1989)

Al decennialang wordt er gewerkt aan vervoerspreiding om congestie terug te dringen. Helaas met zeer matig succes. De materie is weerbarstig.

Bij een mobiliteitshift draait het om twee zaken: welke vormen van vervoer worden gebruikt, de zogenaamde modaliteiten. En ten tweede welke aantallen mensen de bezoekersstromen omvatten.

In het overzicht hiernaast is te zien welke veranderingen in vervoer Feyenoord City voor ogen staan. Het overzicht maakt geen melding van de stijging in aantallen bezoekers van 47.000 (huidige Kuip) naar 63.000 (Feyenoord City).

Onderstaande tabel opgesteld door SWV laat benodigde capaciteiten zien per modaliteit in enkele transitie-scenario's.

5.3.2 Modal Shift

Doelstelling

De modal shift komt voort uit de ambities om bezoekers beter te spreiden over de verschillende vervoerwijzen, de kansen voor fietsgebruik optimaal te benutten (zie paragraaf 5.2) en de bestaande capaciteit van het spoor, de tram en de rivier beter in te zetten. De volgende verschuivingen worden nagestreefd:

- Van 70% auto naar 20% auto, parkeren dichtbij.
- Van 20% naar 50% OV en georganiseerd vervoer.
- Van 0% naar 20% auto, parkeren op afstand (P&R).
- Van 10% naar 10% fietsers en voetgangers.

Modaliteit	De Kuip huidig	FC huidig	Verschil huidig	FC shift vol	FC shift gem	FC shift matig
Vervoer per auto, P dichtbij	32.900 (70%)	44.100 (70%)	11.200 (34%)	12.600 (20%)	25.200 (41%)	35.910 (57%)
Vervoer per auto P afstand	0 (0%)	0 (0%)	0 (0%)	12.600 (20%)	9.450 (15%)	6.300 (10%)
Openbaar Vervoer	9.400 (20%)	12.600 (20%)	3.200 (34%)	31.500 (50%)	22.680 (36%)	17.010 (27%)
Te fiets en te voet	4.700 (10%)	6.300 (10%)	1.600 (34%)	6.300 (10%)	5.040 (8%)	3.780 (6%)
Totaal	47.000 (100%)	63.000 (100%)	16.000 (34%)	63.000 (100%)	63.000 (100%)	63.000 (100%)

- Bij een volledig slagen van de shift wordt het gebied ontlast van parkerende bezoekers. Bij een matig of beperkt slagen van de shift blijft de parkeerdruk bijna gelijk of neemt toe.
- Het huidige openbaar vervoer over weg, spoor en water is fysiek niet in staat de shiftopgave uit te voeren. Grote investeringen in openbaar vervoer (bron 24, concept mobiliteitsplan Stadion Feyenoord) zijn noodzakelijk voor slagen.
- Huidige verkeersproblemen Veranda en andere wijken worden in modal shift niet meegenomen (bron 18, Visie op Veranda, M. van der Tol).
- De modal shift gaat uit van rechten en plichten bij vrijwillige gedragswijziging. Overal en altijd falend tot nu toe.

26 (M) De modal shift vraagt extra investering en een beter plan

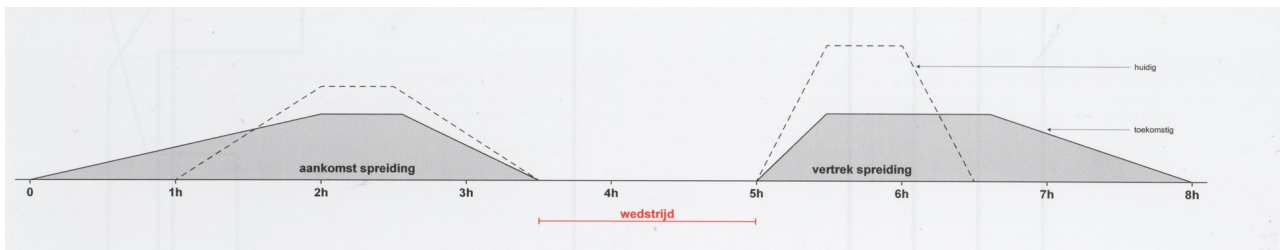
1



4.5.2 Peakshaving

In de haalbaarheidsstudie Feyenoord City (bron 14, Project team FC) wordt bijzonder veel aandacht besteed aan mobiliteit. Een kernpunt in het mobiliteitsplan vormen de mobiliteitsprofielen. Deze profielen vormen de basis voor het zogenaamde scheiden en spreiden (peak shaving).

SWV stemt in met de grondige analyses van het onderdeel mobiliteit. Voortbordurend op de analyses voegen wij het volgende toe. In het onderstaande plaatje zijn de de gewenste spreidingen geprojecteerd. Wanneer 1 maal spreiding (16% Kromme van Gaus) bij aankomstspreading en 1 maal spreiding bij vertrek (weer 16%) wordt afgetrokken betekent dit het volgende. 68% van de bezoekers aan Feyenoord City zal 6 uur op de locatie Feyenoord City verblijven. Feyenoord City spreekt over dagarrangementen.



Reis- en verblijfstijd

Bij de verblijfstijd dient de reistijd te worden opgeteld. Bezoekers uit Rotterdam stad 30% tweemaal 30 minuten reizen, totaal 7 uur. Bezoekers uit Rotterdam regio 30% tweemaal 45 minuten, totaal 7,5 uur. En landelijke bezoekers tweemaal 1 uur, totaal 8 uur. Feyenoord City spreekt in dit verband van dagarrangementen.

Bij de berekeningen en aannames van mobiliteit rondom Feyenoord City gelden bezwaren:

- Het nieuwe vermaak van Feyenoord City is pas met fase 3 (2030) volledig gerealiseerd. Peakshaving zal pas dan volledig effectief kunnen worden.
- Na afloop van het hoofdarrangement keert 84% van de bezoekers onmiddellijk huiswaarts. Meer mogelijkheden tot vermaak zal dit mogelijk tot 68% doen dalen volgens de wetmatigheid van Gaus. Peak-shaving van vertrekstromen is dus slechts beperkt haalbaar.
- Peakshaving steunt ten dele op de modal shift. Deze is onrealistisch (zie 4.5.1) in haar huidige vorm. Daarmee ook de peakshavingopgave.
- De modal shift en peakshaving hebben grote investeringen in openbaar vervoer en het wegennet nodig om sowieso te kunnen slagen.



28 (M) Peakshaving is ten dele afhankelijk van de modal shift



4.6 Neveneffecten Feyenoord City

Net als medicijngebruik hebben complexe en langlopende bouwprocessen als Feyenoord City altijd neveneffecten tot gevolg. De MKBA van TwynstraGudde (bron 2, Feyenoord City PT) heeft er een aantal geadresseerd. SWV wil daar de volgende punten aan toe voegen.

- Gefaseerde aanpak Feyenoord City verhoogt gemeentelijke risico's.
- Optimistische scenario's voor de business case zijn gevaarlijk.
- Marktwerking verhoogt maatschappelijke risico's.
- Ontevreden belanghebbenden verhogen kans op vertraging door procedures.



Gefaseerde aanpak

In de huidige plannen is alleen fase 1 uitgewerkt. Daaraan kleven nu al de nodige risico's. Bij tegenslagen tijdens fase 1 is er een realistische kans, dat fase 2 en 3 niet worden ontwikkeld. Vanuit Feyenoord gezien is dat ook logisch. Feyenoord's primaire belang is een nieuw stadion. En zeker niet de gebieds-ontwikkeling. Als fase 2 en 3 niet doorgaan blijft de oude Kuip onbestemd. De gemeente Rotterdam zal de Kuip dan moeten herontwikkelen als gemeentelijk monument. De kosten zijn dan voor de samenleving.

Optimistische scenario's

De ontwikkeling van het hele stadionparkgebied gaat zeker 15 jaar in beslag nemen, aldus de plannenmakers. Perioden van economische voorspoed van 15 jaar zijn zeldzaam, zo weet iedere econoom. Uitgaan van best case scenario's bij de business case Feyenoord City is een gevaarlijk uitgangspunt. Een meer realistisch uitgangspunt is zeer aan te bevelen.

Marktwerking

De zegeningen van marktwerking zijn vaak geroemd en evident. Toch is het goed om ook de donkere kant van de 'marktwerkingsmaan' in ogenschouw te nemen. Investeerders zijn gericht op rendement. Zij zullen altijd hun risico's willen verleggen. In een periode van tegenspoed draait de gemeenschap langdurig op voor de gevolgen zoals niet afgemaakte projecten, leegstand en dergelijke. Zie bijvoorbeeld het laatste nog steeds lege deel van de Laan op Zuid.

Ontevreden belanghebbenden

Organisaties van Feyenoordsupporters en Verandawijkbewoners staan al langer op de stoep van Feyenoord City met de wens tot betere samenwerking. Deze wens is helaas maar beperkt ingevuld. Er wordt achteraf informatie gegeven en belanghebbenden zien weinig tot niets terug van hun redelijke wensen. Na eventuele goedkeuring door de gemeenteraad van het huidige plan Feyenoord City verhoogt dit de kans op vertragingen door procedures van belanghebbenden aanzienlijk. Ook kunnen zaken aanhangig gemaakt worden bij hogere overheden zoals de provincie inzake mobiliteit. Uiteraard is dit een ongewenste route voor alle belanghebbenden.

SWV pleit daarom voor uitstel van besluitvorming en aanpassing van de plannen met wezenlijke inbreng van alle betrokkenen.



4.7 De Fasen van Feyenoord City

Uit het plan Feyenoord City blijken er vier onderdelen te zijn

- Het nieuwe stadion aan de Maas
- De Urbanbridge over het spoor richting centrum
- De Strip tussen oude en nieuwe stadion op de Olympiaweg
- De herbestemming van de oude Kuip.

De doorlooptijd van de 4 onderdelen wordt geraamd op 15 jaar. Fase 1 ligt ter besluitvorming thans voor aan de gemeenteraad van Rotterdam. De doorlooptijd van fase 1 is 6 jaar, 2016 – 2022.

Van fase 2 en 3 zijn alleen indicaties bekend, doorlooptijd 8 jaar, 2022 – 2030. Een bedrag van 65 miljoen Euro is geraamd voor herbestemming van huidige Kuip. Verder gaat het om woningen, leisure en horeca. Feyenoord City stelt, dat ontwikkeling van fase 2 en 3 af zal hangen van dan geldende marktsituaties.

De littekens van bouwen in Rotterdam-Zuid

Bouwprojecten nemen veel tijd in beslag. De realisatie van Feyenoord City gaat 15 jaar duren. De cyclus van economische voor- en tegenspoed is gemiddeld 7 jaar. Daardoor staat 1 ding vast: Feyenoord City gaat tijdens de realisatie met economische tegenspoed te maken krijgen.

Op bijgaande fotocollage 4 bouwlocaties op Rotterdam-Zuid, gestart tussen 2003 – 2009. Tijdens de crisis zijn deze projecten gestaakt. Nog steeds liggen deze locaties er zo bij.

- Locatie A; Hordijkerveld, Wendeldijk. Honderden sociale woningen (portiekflats) afgebroken. Vervangende koopwoningen vrije sector niet gerealiseerd, 2007 – 2017.
- Locatie B; Lombardijen, Du Perronstraat. 100 sociale woningen (portiekflats) afgebroken. Vervangende bouw niet gerealiseerd. Status onbekend, 2008 – 2017.
- Locatie C; Smeetsland, Herwijerstraat. Honderden sociale woningen (grondgebonden) afgebroken. Vervangende sociale woningen niet gerealiseerd. Status onbekend, periode 2006 – 2017.
- Locatie D; Voormalige tramremise RET, Laan op Zuid – Paul Krugerstraat. Na de afbraak van de RET-remise voorbestemd voor vrije en sociale sector stapelbouw. Status: aanvang bouw waarschijnlijk 2018, na 10 jaar stilstand, periode 2003 – 2017.



Feyenoord City: helemaal en niet in delen

Als Feyenoord City na fase 1 stil zou komen te vallen zit het gebied met:

- Nog meer parkeer- en vervoerproblemen, want de Strip is niet af
- Een lege oude Kuip, waar dan iets anders mee moet (gemeentelijk monument)
- De business cases van Feyenoord City blijven achter en dus de Feyenoord begroting.

Feyenoord City in fasen ontwikkelen vormt een onverantwoord economisch risico. De enig juiste manier is volledige realisatie in een korte doorlooptijd.



4.8 Financiële haalbaarheid Feyenoord City

In de pers worden met regelmaat bedragen genoemd als het gaat over investeringen in Feyenoord City. Ook met de openbaar gemaakte informatie is het lastig, om goed inzicht te krijgen in het benodigde kapitaal voor Feyenoord City. In deze paragraaf wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

Business Case Feyenoord City

SWV heeft niet de kennis noch de pretentie om een bijdrage te leveren aan dit onderwerp. Bekend is dat een deel van de supporters (diverse bronnen op Facebook) daar een andere kijk op heeft. Ook zijn er second opinions van deskundigen verschenen (Brink Management Advies en HyperCube), welke andere inzichten geven in de business case. SWV wil slechts wijzen op het belang van groot draagvlak bij de business case. De gebiedsontwikkeling is gebaat bij een solide business case Feyenoord City.

Gemeentelijke investering in Feyenoord City

Veelvuldig is gemeld, dat de gemeente Rotterdam 135 miljoen Euro in fase 1 van Feyenoord City wil gaan investeren (bron 26, College B&W steunt bouw stadion Feyenoord). Dit bedrag is opgebouwd uit 60 miljoen grondaankopen, 40 miljoen aandelenkapitaal Feyenoord City en 35 miljoen aanpassing infrastructuur. In het grondexploitatieoverzicht (GREX) fase 1 en 2 (bron 27, haalbaarheidsstudie bijlage 13) worden andere bedragen vermeld. De GREX (hiernaast) spreekt over een bedrag van 110,7 miljoen Euro.

Kosten	Bedragen in mio	aandeel (%)
plankosten	10,7	10%
verwerving	60,1	54%
Bouw- en woonrijpmaken	21,8	20%
civiele begeleiding	2,8	3%
overige kosten	10,0	9%
onvoorzien	5,3	5%
Totaal	110,7	100%

Figuur 5: opbouw kostensoorten in GREX fase 1+2

Daar komt bij de investering in het aandelenkapitaal Feyenoord City van 40 miljoen Euro. De gemeentelijke investering bedraagt dan 150,7 miljoen. Dan is er ook nog de huidige lening van 7,9 miljoen Euro van de gemeente aan de huidige N.V. stadion Feyenoord. De lening kan in aandelen worden omgezet aldus b&w in het AD (bron 28, Marcel Potters, AD). Daardoor stijgt de gemeentelijke steun naar 158,4 miljoen Euro.

30 (F) De gemeentelijke investering in Feyenoord City is onduidelijk

3



4.8.1 ProMemorie (mogelijke) kosten

Naast de in paragraaf 4.8 genoemde extra gemeentelijke kosten, zijn er ook nog mogelijke (pro memorie) kosten. Een aantal kosten zullen gemeentelijke kosten zijn. Andere betreffen Feyenoord City. Het aantal in deze paragraaf benoemde posten zal mogelijk gedurende de bouw groeien. De nu gevonden posten worden puntsgewijs benoemd en vervolgens in een overzicht geplaatst.

1 Overkluizing Evides-buizen

Zoals beschreven in subparagraaf 4.4.5 van dit document gaan deze kosten 5.5 miljoen Euro bedragen.

2 Planschadekosten Veranda

In paragraaf 4.3.3 zijn deze kosten uiteengezet. Een aantal Verandabewoners heeft aan SWV op voorhand te kennen gegeven zich op planschade richting de gemeente Rotterdam als vergunninggever te zullen beroepen. Op basis van jurisprudentie is een raming van deze kosten gemaakt (tabel hiernaast).

Panorama				
Rubens	Penthouses	7	€ 150,000.00	€ 1,050,000.00
	Noordwoningen	70	€ 35,000.00	€ 2,450,000.00
	Oostwoningen	60	€ 10,000.00	€ 600,000.00
Overige G	Penthouses	17	€ 50,000.00	€ 850,000.00
<i>Subtotaal</i>				<i>€ 4,950,000.00</i>
Licht en geluid				
Rubens	Alle woningen	158	€ 10,000.00	€ 1,580,000.00
Ruysdaal	Alle woningen	140	€ 5,000.00	€ 700,000.00
<i>Subtotaal</i>				<i>€ 2,280,000.00</i>
Totaal planschade				€ 7,230,000.00

3 Bouwschadekosten

In de openbare documenten valt te lezen, dat de gemeente kosten voor wegomleidingen en tijdelijke bewegwijzering heeft begroot (bron 27, haalbaarheidsstudie bijlage 13 GREX). Kosten ter voorkoming en afhandeling van bouwschades zoals beschreven in subparagraaf 4.3.3 van dit document zijn niet duidelijk opgenomen. Een extra stelpost van 2% uit het geheel van 10% faalkosten wordt aanbevolen als begrotingspost bouwschadekosten in de bouwsom, zijnde 2% van 365 miljoen Euro, groot 7,2 miljoen Euro.

4 Verkeerscirculatieplan

Om aan de al jaren durende verkeersdruk een einde te maken is door SWV een verkeerscirculatieplan (bron 18, SWV Visie op Veranda) opgesteld. De realisatiekosten zijn geraamd op 4 miljoen Euro.

5 Audiovisuele eisen

In paragraaf 4.2.2 is beschreven hoe dicht het nieuwe stadion Feyenoord City tegen de Veranda woonwijk aan gebouwd gaat worden. Feyenoord City gaat aan alle wettelijke normen en UEFA- en FIFA-voorwaarden voldoen. Ondanks moderne technieken zoals LED, is het aannemelijk, dat Verandabewoners (toenemend van oost naar west) bovengemiddeld hinder van geluid en licht gaan ondervinden. Feyenoord City heeft in de begroting een stelpost opgenomen voor licht- en geluidmaatregelen. Deze richten zich op wettelijke normen (bron 36, DCMR geluidonderzoek Stadionpark). SWV eist aanvullende geluid- en lichtbeperkende materialen om audiovisuele overlast tot het absolute minimum te beperken. Inclusief tests tijdens de bouw. Een stelpost van 1% van de bouwsom zijnde 3,65 miljoen Euro, is voorzien.

6 Duurzaamheid Feyenoord City

In subparagraaf 4.2.4 is gesteld dat Rotterdam als CCS-stad het aan haar stand verplicht is om een zero-emission stadion van Feyenoord City te eisen. Feyenoord City heeft in een reactie op dit rapport (bron 34, SWV-visie observaties door Feyenoord City) laten weten Breeam-certificering op very good niveau na te streven. In de raming voor de bouwkosten (bron 35, Notitie stichtingskosten Feyenoord City) is hiervoor geen bedrag terug te vinden. Feyenoord City claimt dit wel te hebben opgenomen. SWV adviseert een extra stelpost van 3%. Breeam niveau excellent wordt dan haalbaar. En de energie-ambities uitgesproken door Feyenoord City in het AD-interview van 4 maart 2017 (bron 33, AD, Marcel Potters) zijn dan haalbaar. Deze investering heeft gemiddeld een Rol (Return on Investment) van 7 jaar. Een stelpost voor extra duurzaamheid van 10,95 miljoen Euro wordt aangeraden.



7 Faalkosten

In de GREX voor de gemeentelijke investering (bron 27, haalbaarheidsstudie bijlage 13) is conform gemeentebestuur een post onvoorzien opgenomen van 5% van de investeringssom zijnde 5,3 miljoen Euro. Dat is zeer acceptabel, Van de bouwkostenraming van Feyenoord City is geen specificatie gegeven (bron 35, Notitie stichtingskosten Feyenoord City). Onder punt 2 van deze paragraaf is al 2% van de bouwsom voor bouwschade geadviseerd. Voor faalkosten is een stelpost van 5% van de bouwsom (bron 6, faalkosten in de bouw) aan te bevelen zijnde 18,25 miljoen Euro.

8 Openbaar vervoer uitbreiding

Om aan de al jaren heersende verkeersproblemen rondom stadionactiviteiten, paragraaf 4.5 bij een groter Feyenoord City een einde te maken, is een forse investering in tram- en buslijnen absoluut noodzakelijk. Diverse bedragen zijn regelmatig genoemd in de pers: 100 miljoen Euro voor tramlijnen en 500 miljoen Euro voor een oeververbinding. De tramlijnen zijn tenminste noodzakelijk.

Overzicht Mogelijke (Pro Memorie) kosten

De investering in Feyenoord City bedraagt 365 miljoen Euro (bron 14, Haalbaarheidsstudie Feyenoord City). Wanneer de ProMemorie kosten ad 45.65 miljoen hierbij wordt opgeteld, dan komt de investering op 410.65 miljoen Euro.

De gemeentelijke kosten na SWV correctie (paragraaf 7.1) komen op 158,4 miljoen Euro. Verhoogd met de ProMemorie kosten van 111.23 miljoen Euro, komt de gemeentelijke investering op 269,63 miljoen Euro.

Pro Memorie posten	FC	Gemeente
	in miljoen Euro's	
Overkluizing Evides-buizen	5.50	
Planschade Veranda		7.23
Veranda verkeersplan		4.00
Bouwschadekosten	7.30	
Audiovisuele eisen	3.65	
Duurzaamheid FC	10.95	
Faalkosten FC	18.25	
Openbaar Vervoer		100.00
Totaal Pro Memorie Kosten	45.65	111.23

Het is lastig om een concreet realiteitsgehalte aan dit overzicht toe te kennen. De aangevoerde posten komen in de praktijk veelvuldig voor. Het waarschijnlijkheidsgehalte is dus hoog.

31(F) Toetsing van ProMemorie kosten is dringend gewenst.

2



5 Conclusies, aanbevelingen en oplossingen

In de hoofdstukken 3 en 4 zijn alle onderdelen van de SWV-puntenindex in beschouwing genomen en per punt zijn conclusies getrokken. Zie paragraaf 1.6 'Toetsing plan Feyenoord City' voor verdere toelichting. In dit hoofdstuk worden de conclusies samengevat en uitgewerkt in aanbevelingen.

5.1 Conclusies in samenvatting

In onderstaande tabel is de score op basis van de SWV-puntenindex van het Plan Feyenoord City weergegeven. De onderdelen zijn ondergebracht in zes rubrieken Organisatie, Mobiliteit, Veiligheid, Risico's, Kwaliteit en Financieel. De tabel laat zien hoe het Plan Feyenoord City er voor staat vanuit bewonersoogpunt.

Rubrieken	1	2	3	4	5	Tot
Organisatie	1	4	2	1		8
Mobiliteit	2	3		1		6
Veiligheid		3	1	1		5
Risico's		2	2			4
Kwaliteit		3	2			5
Financieel		3	1			4
Totaal score	3	18	8	3	0	32

Algemeen

In de tabel hierboven staan 3 showstoppers (rood) en 20 grote risico's (oranje). Deze punten vragen aanpassing voordat het plan tot besluitvorming kan komen. De bouwcommissie van de Rotterdamse gemeenteraad heeft dit onderkend door een veelheid van vragen aan B&W. In deze paragraaf worden de punten omgezet in oplossingen. Hiermee draagt SWV bij aan verbeteringen van de plannen.

De tabel laat 8 punten met kleinere risico's (geel) en 3 invoerenswaardige punten (lichtgroen) zien. De gele en lichtgroene punten benadrukken vooral, dat het plan Feyenoord City in de kern veel potentie heeft.

Rubriek Organisatie

Hier treffen wij punten aan, welke dringend om aandacht vragen. In het bijzonder:

- Hoogste prioriteit heeft een definitieve gebiedsvisie met ruim draagvlak.
- De gemeentelijke rol van regiehouder dient beter uit de verf te komen. Het maatschappelijk belang staat altijd voorop.
- De participatie voor het gehele sportpark is laagwaardig tot zover (achteraf informierend). Opschalen naar coproductie of meebeslissen is noodzaak.
- De gemeentelijke beloften van de Veranda als A-locatie zijn te beperkt ingelost. De belangen van de Veranda in het Fevenoord City plan zijn niet goed ingevuld.



Aanbevelingen Organisatie

Wanneer de gemeente Rotterdam de regierol stevig ter hand neemt, dient er eerst een goede gebiedsvisie tot stand te komen. Alle betrokkenen dienen input te leveren en voor de uitkomst dient ruim draagvlak te zijn. Vanuit de gebiedsvisie kan aan concrete vervolgprojecten worden gewerkt.



Rubriek Mobiliteit

Door de gemeenteraad is deze rubriek al tot heet hangijzer van dit plan bestempeld. Deze SWV-visie toont de juistheid van deze stelling nogmaals aan door 2 showstoppers en drie serieuze problemen.

- De locatiekeuze Veranda-West voor Feyenoord City is een uitermate onhandige en gevaarlijke plaats. Realisatie kan alleen indien flinke extra investeringen worden gedaan.
- De dagelijkse verkeersproblemen op de Veranda vragen allang aandacht. De extra drukte op wedstrijddagen geeft al jarenlang te grote verkeersdruk in grote delen van IJsselmonde.
- De voorgestelde modal shift voor Feyenoord City is prima. Echter de noodzakelijke grote investeringen in extra wegen en openbaar vervoer ontbreken.
- Peakshaving kan ten dele gaan werken na voltooiing van fase 3 Feyenoord City. Het benodigde vermaak dient er wel te zijn.

Aanbevelingen Mobiliteit

Na het tot stand komen van een gebiedsvisie met draagvlak, kan gaan worden gewerkt aan vervolgproujecten. Het bepalen van een locatie voor een nieuw of verbouwd Feyenoord stadion is een eerste vervolgproujct. Tezamen met het opstellen van een mobilitetsproujct. Meer openbaar vervoer en betere toegangswegen tot het gebied vragen forse overheidsinvesteringen.

Rubriek Veiligheid

Veiligheid is een onderwerp dat altijd raakt aan omgevingen met een hoog geconcentreerde populatie. Dat is voor Feyenoord City niet anders. Hier treffen we dan ook een drietal serieuze verbeterpunten aan.

- Feyenoord City krijgt een zeer open structuur. Dit is een goed uitgangspunt. Mogelijk met een de-escalerend effect bij bedreigingen. Goede crowd control draaiboeken zijn echter essentieel.
- De Veranda is door voortdurend massabezoek nu al een verrommeld gebied door gebrekkig toezicht. Verbeterde handhaving en toezicht rondom Feyenoord City is een must.
- De modal shift zonder extra OV- en infra-investeringen zoals nu voorgesteld, is gedoemd te falen. Dit falen zal de veiligheid in het gebied extra onder druk zetten.



Aanbevelingen Veiligheid

Na het tot stand komen van een gebiedsvisie met draagvlak, kan gaan worden gewerkt aan vervolgproujecten. Veiligheid zou een separaat proujct met inzet van alle betrokkenen dienen te zijn. Preventie van calamiteiten en voortdurende crowd control zijn dan de peilers van dit proujct. Veiligheid dient breed naar alle proujecten in de gebiedsontwikkeling te kijken, zowel actief als passief (infrastructuur en dergelijke).

Rubrieken Risico's, Kwaliteit en Financieel

Bij deze rubrieken zijn er een zevental punten, die onmiddellijke aandacht vragen. Samengevat betreft dat het volgende.

- Bij ongewijzigde aanpak zullen er bezwaren tegen de wijziging van het bestemmingsplan komen met als gevolg vertraging. Aanpassingen van het plan kan dit afzwakken.
- De werkelijke maatschappelijke kosten liggen veel hoger door extra investeringen (OV & Infra).
- Geluids – en lichtoverlast van Feyenoord City garanderen op acceptabel niveau voor de omgeving.
- Milieu- en kwaliteitsaspecten bij Feyenoord City dienen vooraf te worden vastgesteld en geen mogelijke speelbal van bezuinigingen te worden.

Aanbevelingen Risico's, Kwaliteit en Financieel

Om tot een goede gebiedsontwikkeling met een vergroot stadion te komen is de politieke wil tot forse maatschappelijke investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur bittere noodzaak. Dit gekoppeld aan voortdurende betrokkenheid van alle belanghebbenden zal een vlotte ontwikkeling mogelijk maken. Daarbij is Rotterdam het aan haar stand verlicht om duurzaamheid en een iconisch Feyenoord City hoog in het vaandel te voeren.



Samen sterker

Na 3 gestrande pogingen ligt nu het plan Feyenoord City op tafel. Feyenoord en de gemeente Rotterdam werken samen in het project Feyenoord City. Zij hebben meermalen aangegeven Feyenoord City of de nulloptie. Een onderbouwde motivering hiervan ontbreekt helaas.

Betrokken belanghebbenden

Belanghebbenden zoals supporters, omwonenden hebben zich zeer betrokken getoond bij de planontwikkeling Feyenoord City. Zij hebben een onderbouwde en positief kritische houding. Hun inbreng in het plan Feyenoord City is helaas beperkt. De door Feyenoord City aangekondigde panels lijken niets te veranderen aan de aanpak van achteraf informeren.

Achterhaalde aanpak

De aanpak van Feyenoord City is het klassieke model van de professional in zijn werkkamer. Deze stellen een plan op. En belanghebbenden mogen suggesties doen. Die worden af en toe meegenomen. Deze blackboxbenadering zal op grote problemen blijven stuiten. In deze tijd van digitale transparantie vragen alle belanghebbenden directe invloed. Professionals treden in de rol van facilitator en gebruiken hun expertise om plannen te verdiepen en te harmoniseren.

Lijdensweg in het vooruitzicht?

Wanneer de plannen onaangepast worden aangenomen, dan zullen zeer waarschijnlijk bezwaarprocedures volgen bij het wijzigen van bestemmingsplannen. Gevolg dan voor de bouw voor Feyenoord City: aanzienlijke vertragingen.



5.2 Aanbevelingen en scenario's

De aanbevelingen (par 5.1) worden omgezet in oplossingen en groepsgewijs afgezet tegen 4 scenario's. Deze oplossingen zijn nodig om het plan Feyenoord City of een alternatief scenario uitvoerbaar te maken.

Oplossingen

De oplossingen zijn ingedeeld in drie groepen conform het volgende principe.

1. Algemeen; de Veranda is gebaat bij een goed functionerende gemeente Rotterdam. Deze oplossingen dragen bij aan een optimaal presterend Rotterdam.
2. Stadion; Feyenoord is als buurman onlosmakelijk verbonden met het Verandagebied. Deze oplossingen kijken met een open blik naar alle opties voor de beste stadionoplossing.
3. Veranda; deze groep is gericht op aanpakken van de huidige problemen in de Verandawijk. En er worden oplossingen aangedragen voor de toekomstige stadionontwikkeling.

Scenario's

Vier scenario's worden behandeld. De twee uit het huidige plan: Feyenoord City of de zogenoemde nuloptie. Verder worden twee alternatieven benoemd: RenoKuip en een alternatieve locatie.

Uitwerking

In de tabel hieronder wordt vanuit de Verandapositie gekeken naar de beste keuze uit de scenario's.

1. Het scenario Feyenoord City wordt als eerste aangemerkt. Hieraan hangt wel de harde voorwaarde, dat alle voorgestelde oplossingen worden doorgevoerd. De investeringen stijgen dan aanzienlijk. De gemeentelijke (of deels rijks) bijdrage stijgt van 158.4 miljoen Euro (paragraaf 4.8) met 111.23 miljoen Euro naar 269.63 miljoen Euro. De investering voor Feyenoord City zal oplopen van 365 miljoen Euro met 45.65 miljoen Euro (paragraaf 4.8) naar 410.65 miljoen Euro. Begroting van fase 2 en 3 van Feyenoord City dient hierin te worden meegenomen.
2. Een goed alternatief is renovatie van de huidige Kuip. De bezwaren van het projectteam worden door SWV niet gedeeld. Een goede gebiedsontwikkeling met een vernieuwde Kuip is zeer haalbaar, minder risicovol en financieel aantrekkelijker. De Feyenoordorganisatie wijst deze optie voorsnog af.
3. Ontwikkeling van een nieuwe Kuip op een alternatieve locatie zou het Claraterrein nog kunnen zijn. Voor de commerciële aspiraties van Feyenoord een minder aantrekkelijk scenario. Voor de Verandawijk kent deze oplossing ook beperkingen.
4. De nuloptie is het absolute nachtmerriescenario voor alle betrokkenen. De tabel laat zien dat deze optie alleen maar verliezers op de lange termijn kent.

Oplossingen		----- SCENARIO'S -----			
		Feyenoord City	RenoKuip	Andere locatie	Nuloptie
Algemeen	1 Gebiedsvisie	Ja	Ja	Ja	Ja
	2 Gemeenteregie	Ja	Ja	Ja	Nee
	3 Alle betrokkenen	Ja	Ja	Ja	Beperkt
	4 Draagvlak	Ja	Ja	Ja	Beperkt
	5 Woningbouw	Ja	Ja	Ja	Beperkt
Stadion	6 Mobiliteitplan	Ja	Ja	Ja	Beperkt
	7 Crowd control	Ja	Beperkt	Beperkt	Nee
	8 Geluid & Lichtplan	Ja	Nee	Nee	Nee
	9 Milieu & kwaliteit	Ja	Ja	Ja	Nee
	10 Retail & Leisure	Ja	Ja	Nee	Nee
Veranda	11 Waterfront	Ja	Beperkt	Beperkt	Beperkt
	12 Verkeersplan	Ja	Ja	Ja	Ja
	13 Luxe laagbouw	Ja	Ja	Nee	Nee
	14 Winkels	Ja	Ja	Nee	Nee
	15 Kadeplan	Ja	Ja	Ja	Ja



5.3 Oplossingen

In deze paragraaf wordt de aandacht gericht op oplossingen. Door de vele vragen van de Rotterdamse politici aan het projectteam Feyenoord City in de raadscommissie BWB is het zeer waarschijnlijk geworden, dat het huidige planvoorstel Feyenoord City niet onaangepast wordt aangenomen.

SWV draagt met deze visie bij aan mogelijke oplossingen om het plan Feyenoord City wel aangenomen te krijgen. Of om een alternatief in gang te zetten.

Het goede nieuws

Het goede nieuws is dat Rotterdam en Feyenoord belanghebbenden treffen, die niets liever willen, dan op deze wijze snel met elkaar aan de slag te gaan. Er zijn twee werkbare scenario's.

1. **Feyenoord City kan;** met een **moderne samenwerking** en een **verhoogde investering** voor stadion en infrastructuur. De gemeente zal 269.63 en Feyenoord City 410.65 **totaal 680.28 miljoen Euro** dienen te investeren. De **business case en MKBA** dienen te worden **herzien**.
2. **Renovatie van de Kuip** is haalbaar, zoals eerder door derden **onderbouwd is uitgezocht**. De investering voor deze variant wordt geschat op 180 miljoen gemeentegeld en voor de Kuip 210 miljoen **totaal 390 miljoen Euro**, inclusief uitgebreide infrastructuur. De **weerstand bij de Feyenoordleiding** hiertegen **dient dan te worden weggenomen**.

En het minder goede nieuws?

Doorgaan met niks of nieuwbouw op een andere locatie zijn afzakers.

1. **Andere locatie kan;** het **Claraterrein** is beschikbaar. **Als alle partijen dit niet niet-willen** zou het een optie kunnen zijn. **Relatief goedkoop**, passend in een bescheiden gebiedsontwikkeling. Een **vlees noch vis verhaal**, waarvan **weinigen echt blij** zullen worden.
2. **De nuloptie;** Dus geen nieuw of verbouwd Feyenoord-stadion voor langere tijd. Eventuele gevolgen voor de hele gebiedsontwikkeling zijn vooralsnog onduidelijk. Een **nachtmerrie optie**, ongewenst door velen. Maar **geen licence to go voor het huidige Feyenoord City**.

De eindconclusie van deze SWV-visie kan dan ook alleen maar zijn:

Meer geld naar Feyenoord City of de Kuip verbouwen; meer smaken zijn er niet.

Samen sterker; meer draagvlak = verder reiken





6 Alternatieven

SWV wil actief bijdragen aan de ontwikkeling van ons mooie uitgaans- en woongebied. In dit hoofdstuk wordt vooruitgeblikt naar de toekomst. Hoe zal onze wijk eruit gaan zien? Voor een deel is dit koffiedik kijken. Maar er zijn ook ontwikkelingen aangekondigd zoals Feyenoord City. En de Verandabewoners hebben zich in de enquête van januari 2017 van hun beste toekomstwensenkant laten zien. Dit heeft inspiratie gegeven om drie toekomstbeelden voor de Veranda te ontwikkelen.

1. Feyenoord City met aanpassingen of
2. De Kuip wordt toch gerenoveerd of
3. De nuloptie is een feit, geen nieuw of verbouwd Feyenoord stadion.

6.1 Feyenoord City met aanpassingen

Deze optie is door het college van B&W van Rotterdam voorgelegd aan de Rotterdamse gemeenteraad. Deze heeft het voorstel momenteel in behandeling in de commissie BWB. Deze commissie heeft veel vragen aan B&W omtrent het plan gesteld. Deze vragen overlappen grotendeels de puntenindex van SWV inzake het plan Feyenoord City. In deze paragraaf worden de huidige risico's door de mogelijke komst van Feyenoord City door uitwerking van de extra gevraagde maatregelen voor de Veranda uitgewerkt.

Ontwikkelingen Verandagebied

De hoofdfuncties van het Verandagebied zullen met de eventuele komst van Feyenoord City verschuiven van wonen en grootschalig uitgaan naar wonen, kleinschaliger uitgaan en wijkrecreatie. Uitgangspunt daarbij is Feyenoord City zoveel mogelijk noordwaarts te ontwikkelen. Hierdoor ontstaat enigszins een buffer ten aanzien van licht en geluid. Ook wordt panorama-bederf daarmee ingeperkt. De in de eerste schetsen van Feyenoord City



(hiernaast) geprojecteerde laagbouw tussen Feyenoord City en de Veranda is zeer gewenst. Op het gebied van veiligheid wordt hiermee een natuurlijke barrière aangelegd. Op de locaties van Pathé de Kuip tot aan het politiebureau Ridderster-Zuid zullen de bestaande gebouwen worden vervangen door luxe laagbouw. Ook hiermee kan het verlies aan Panorama voor de Veranda worden ingeperkt.

Aanpassingen infrastructuur:

1. De herindeling van de kruising Korte Stadionweg – Burgerhoutstraat – Cor Kieboomplein is van groot belang gelet op de huidige verkeersproblematiek. Ontwikkeling van een goede herindeling met alle betrokkenen is zeer gewenst.
2. De huidige locatie P5-parkeerterrein wordt gevuld met aanpandige laagbouw van Feyenoord City. Dit als onderdeel van het te ontwikkelen waterfront.
3. De wandelpromenade Piet Smitkade wordt uitgebreid (wandelen en fietsen) en verlengd. Westwaarts richting Mallegatpark achter het bedrijventerrein langs. En oostwaarts tot aan het Eiland van Brienenoord en sluit aan op de gebiedsontwikkeling aldaar.
4. De parkeerplaatsen op de Piet Smitkade verdwijnen om dealen en rondhangen tegen te gaan. Dit gebeurt vaak vanuit stilstaande auto's. De Piet Smitkade wordt verbreed om verkeerscirculatie (éénrichting) mogelijk te maken.
5. Het Cor Kieboomplein wordt éénrichtingverkeer om de verkeersdruk te verlagen.
6. Pathé de Kuip verhuist naar het toekomstige Stripgebied.
7. Op de huidige locatie van Pathé de Kuip komt luxe laagbouw met op de benedenverdieping winkels en op de wijk gerichte horeca.
8. Het parkeerterrein voor Pathé de Kuip wordt een plein met terrassen en activiteiten.
9. Als laatste worden nog enkele kleine maatregelen uit het Veranda verkeerscirculatieplan (bron 18, Visie op Veranda) doorgevoerd.



Overige ontwikkelingen:

- Woningbouw; Deze is grotendeels conform de haalbaarheidsstudie Feyenoord City (bron 14, Feyenoord City PT) met de volgende wijziging. De twee geplande hotel- en woontorens tussen Feyenoord City en de Veranda worden verplaatst naar de Strip. Zakelijk onroerend goed; conform de haalbaarheidsstudie Feyenoord City (bron 14, Feyenoord City PT).
- Mobiliteit; Bij deze optie groeit de capaciteit van het stadion naar 63.000 plaatsen. Volledige doorvoering van de in het plan Feyenoord City voorgestelde modal shift is noodzakelijk. In paragraaf 4.8.1 Pro Memorie-kosten is aangetoond, dat de ontwikkeling van de tramlus en een extra tramlijn (Willemsbrug, Rosestraat) nodig is. Dit vraagt een forse investering.
- Veiligheid; Meer samenwerking met politie, stadswacht en OVS door SWV om toezicht en handhaving te verbeteren. Burgernet versterken en wellicht (ten dele) cameratoezicht. Regelmatig overleg tussen betrokken partijen. Bij evenementen inzet van extra verkeersregelaars. Bij een geslaagde modal shift komen nog steeds 12.600 mensen per auto naar het stadion.
- Kwaliteit; Aan het nieuwe stadion worden extra eisen gesteld ten aanzien van geluid- en lichtisolatie. Het volstaat niet om met normen te werken. Deze gaan uit van gemiddelden. En niet van positionering van een stadion pal naast een woonwijk. Ook worden hoge eisen gesteld ten aanzien van de duurzaamheid van het nieuwe stadion.



Financiële Impact

Hier wordt gewerkt met schattingen. De in paragraaf 4.8.1 benoemde ProMemorie kosten worden hier verder niet meer onderbouwd.

- Wandelpromenade Piet Smitkade; Deels opgenomen in de begroting Feyenoord City. Vanaf de Bertus Bulstraat verlengen en verbreden wandelgebied, uitbreiden met fietspad. Raming 5 miljoen Euro.
- De ProMemorie maatschappelijke investeringskosten uit paragraaf 4.8.1 bedragen 111,23 miljoen Euro.
- De ProMemorie commerciële investeringskosten bedragen 45,65 miljoen Euro.
- De maatschappelijke stichtingskosten voor Feyenoord City bedragen 158.4 miljoen Euro.
- De commerciële stichtingskosten voor Feyenoord City bedragen 365 miljoen Euro.

Totaal investeringen

Maatschappelijke investering: 270.00 miljoen Euro
Private investering: 410.00 miljoen Euro
Totale investering: 680.00 miljoen Euro



6.2 De Kuip wordt verbouwd

In deze optie wordt gekeken naar herontwikkeling van de bestaande Kuip. Het door Feyenoord City aangevoerde argument tegen renovatie is onvoldoende mogelijkheid om extra m2's voor leisure, horeca en dergelijke te ontwikkelen. Dit argument valt te weerleggen door op de locatie Olympiaweg het bedrijfsterrein te herontwikkelen. Vergelijkbaar met de Strip in plan Feyenoord City. Een renovatie van de Kuip kan prima worden gecombineerd met het al lopende onderdeel Sportcampus (Varkenoord en Twee Heuvels) van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Hierin is ook opgenomen het nieuwe trainingscomplex voor de betaald voetbal organisatie Feyenoord op het voormalige Hilleslusterrein.

Ontwikkelingen Verandagebied

Binnen deze optie wijzigen de structuren van het Verandagebied enigszins, maar de hoofdfuncties (wonen en uitgaan) blijven onveranderd. De optie richt zich op aanpak van problemen in de wijk. Tevens wordt het Verandagebied meer verbonden met het Eiland van Brienennoord, de wijk Feijenoord, maar vooral met de Stadiondriehoek. Op de tekening hiernaast is te zien, dat vanuit de Puck van Heelstraat een wandelviaduct is voorzien naar de Stadion-driehoek. De andere zijde van de Puck van Heelstraat krijgt een waterfront. Naast de watertaxi kunnen de Waterbus en Spido hier afmeren. Pathé de Kuip is verplaatst naar het bedrijfsterrein Olympiaweg. Het bioscoopcomplex wordt uitgebreid en voorzien van een parkeergarage. Tevens is er mogelijkheid tot vestiging van meer horeca en of leisure. De Kuip wordt herontwikkeld in een stijl vergelijkbaar met de huidige.



Het bioscoopcomplex wordt uitgebreid en voorzien van een parkeergarage. Tevens is er mogelijkheid tot vestiging van meer horeca en of leisure. De Kuip wordt herontwikkeld in een stijl vergelijkbaar met de huidige.

Aanpassingen infrastructuur

1. Het Shell benzinestation hoek Korte Stadionweg – Burgerhoutstraat verdwijnt.
2. Op de Shell locatie verrijst een luxe hotel (maximaal 19.2 meter) met woningen op de bovenste verdiepingen. Het gebouw wordt schakelpunt tussen Stadiondriehoek, Veranda en Feyenoord.
3. De kruising Korte Stadionweg – Burgerhoutstraat – Cor Kieboomplein wordt westwaarts verlegd en vervangen door een rotonde.
4. Op het huidige P5-parkeerterrein komt een multifunctioneel park met speel – en trimgelegenheid.
5. De wandelpromenade Piet Smitkade wordt uitgebreid met fietsmogelijkheid en verlengd. Westwaarts richting Mallegatpark achter het bedrijventerrein langs en oostwaarts tot aan het Eiland van Brienennoord en sluit aan op de gebiedsontwikkeling aldaar.
6. De parkeerplaatsen op de Piet Smitkade verdwijnen om deuren en rondhangen vanuit stilstaande auto's tegen te gaan. De Piet Smitkade wordt verbreed voor verkeerscirculatie (éénrichting).
7. Het Cor Kieboomplein wordt éénrichtingverkeer om de verkeersdruk in het Verandagebied te temperen.
8. Pathé de Kuip gaat naar het bedrijfsterrein Olympiaweg en krijgt meer zalen en een parkeergarage.
9. Op de huidige locatie van Pathé de Kuip komt luxe laagbouw met op de benedenverdieping winkels en op de wijk gerichte horeca.
10. Het parkeerterrein voor Pathé de Kuip wordt een plein met terrassen en activiteiten.
11. Ten noorden van de Puck van Heelstraat wordt de stop van de watertaxi uitgebreid tot een klein waterfront. Daar kunnen ook de waterbus en de Spido afmeren.
12. Aan de andere zijde van de Puck van Heelstraat komt een wandelviaduct naar de Stadiondriehoek. Op deze wijze wordt de bezoekdruk van de Veranda deels verplaatst naar de Stadiondriehoek.
13. Ter vervanging van de strip in het plan Feyenoord City worden op het bedrijfsterrein Olympiaweg naast Pathé de Kuip andere horeca en leisure voorzieningen ontwikkeld.



14. Het kantoorpand Grand Stand bij de kruising Stadionweg – Olympiaweg wordt herbestemd en uitgebreid voor woningbouw.
15. Aan de Olympiazijde van de Kuip worden ook nieuwe parkeerplaatsen voorzien. Deze vormen een uitbreiding op het P4-parkeerterrein.

Overige ontwikkelingen

- Woningbouw; Op de Veranda worden in combinatie met het hotel 150 nieuwe woningen gerealiseerd. Op de locatie van Pathé de Kuip komt luxe laagbouw; 350 woningen. In park de Twee Heuvels komen conform plan 55 woningen. Totaal 550 woningen. In het Grand Stand kantoorgebouw komen 500 woningen. Totaal 1.000 woningen.
- Zakelijk onroerend goed; Op de Veranda een hotel 5.000 m² bvo en winkels 2.500 m² bvo. In de Stadiondriehoek 20.000 m² bvo leisure en horeca en 800 parkeerplaatsen.
- Mobiliteit; De capaciteit van de Kuip groeit naar 63.000 plaatsen. Doorvoering van de voorgestelde modal shift is dan noodzakelijk. In paragraaf 4.8.1 ProMemoriekosten is aangetoond, dat de ontwikkeling van de tramlus en een extra tramlijn (Willemsbrug, Rosestraat) dan nodig is. Dit vraagt een forse investering.
- Veiligheid; Meer samenwerking met politie, stadswacht ed om toezicht en handhaving te verbeteren. Burgernet versterken en wellicht (ten dele) cameratoezicht. Regelmatig overleg tussen betrokken partijen. Bij evenementen inzet van extra verkeersregelaars. Bij een geslaagde modal shift komen nog steeds 12.600 mensen per auto naar het stadion.



Financiële Impact

Hier kunnen slechts indicaties worden gegeven. De schattingen van een renovatie van de Kuip (RenoKuip) zijn ontleend aan eerdere renovatieplannen voor de huidige Kuip (bron 25, stichting reddekuip).

- Aankoop en herontwikkeling Shellterrein; Door verkoop of gronduitgifte in erfpacht dient GREX in 4 jaar neutraal te zijn. Raming 5 miljoen Euro.
- Kade-ontwikkeling Brienenoord – Mallegat; Verlengen en verbreden wandelgebied, uitbreiden met fietspad. Raming 15 miljoen Euro.
- Multifunctioneel park op P5-terrein; Raming 1.5 miljoen Euro.
- Pathéplein; Raming 1.5 miljoen Euro.
- Verkeerscirculatieplan Veranda; doorvoeren (punten 3, 6, en 7). Raming 3.5 miljoen Euro
- Puck van Heel waterfront; De aanlegkosten van een beperkt waterfront kunnen ten dele samenvallen met de kade-ontwikkeling Brienenoord – Mallegat. Raming 3 miljoen Euro.
- Puck van Heel viaduct; Wandelpromenade vanaf de zuidzijde van de Puck van Heelstraat naar de Stadiondriehoek. Raming 4 miljoen Euro.
- Aankoop- en herontwikkeling Pathé de Kuipgebouw; Door verkoop of gronduitgifte in erfpacht dient GREX in 5 jaar neutraal te zijn. Raming 7 miljoen Euro.
- Aankoop en herontwikkeling bedrijfsterrein Olympiaweg. Door verkoop en of grond in erfpacht dient GREX in 7 jaar neutraal te zijn. Raming 40 miljoen Euro.
- Aanleg tramlijn Willemsbrug – Rosestraat en tramlus Coen Moulijnweg; Raming 100 miljoen Euro.
- Renovatie de Kuip; Ter indicatie nemen wij 210 miljoen Euro op. Indicatie op basis van recente andere berekeningen renovatie van de Kuip.

Totaal investeringen

Maatschappelijke investering: 180.00 miljoen Euro
Private investering: 210.00 miljoen Euro
Totale investering: 390.00 miljoen Euro



6.3 Nuloptie, de Veranda op zichzelf

Deze optie gaat er vanuit, dat er tenminste 10 jaar lang geen grootschalige ontwikkelingen in de Stadiondriehoek en op de Veranda plaats zullen vinden. Het goedgekeurde onderdeel Sportcampus (Varkenoord en Twee Heuvels) is inmiddels wel in uitvoering genomen. Hierin is ook opgenomen het nieuwe trainingscomplex voor de betaald voetbal organisatie Feyenoord op het voormalige Hillesluis-terrein.

Ontwikkelingen Verandagebied

Binnen deze optie blijven de structuren en de hoofdfuncties van het Verandagebied ongewijzigd. Deze optie richt zich vooral op aanpak van de huidige problemen in het gebied. Tevens wordt het Verandagebied meer verbonden met het Eiland van Brienenoord en de wijk Feijenoord.

Aanpassingen infrastructuur

1. Het Shell benzinestation hoek Korte Stadionweg – Burgerhoutstraat verdwijnt.
2. Op de Shell locatie verrijst een luxe hotel (maximaal 19.2 meter) met onder- en bovengrondse parkeerverdiepingen. Aan de buitenring van de begane grond vestigen zich enkele op de buurt gerichte winkels zoals een kleine supermarkt. Het hotel wordt een schakelpunt tussen de Stadiondriehoek, de Veranda en Feijenoord.
3. De kruising Korte Stadionweg – Burgerhoutstraat – Cor Kieboomplein wordt westwaarts verlegd en vervangen door een rotonde.
4. Het huidige P5-parkeerterrein wordt vervangen door een klein multifunctioneel park met speel – en trimgelegenheid.
5. De huidige wandelpromenade Piet Smitkade wordt uitgebreid (wandelen en fietsen) en verlengd. Westwaarts richting Mallegatpark achter het bedrijventerrein langs en oostwaarts tot aan de brug naar het Eiland van Brienenoord. Hier ontstaat dan aansluiting op de gebiedsontwikkeling aldaar.
6. De huidige parkeerplaatsen op de Piet Smitkade verdwijnen. Dit om dealen en rondhangen tegen te gaan. Dit gebeurt vaak vanuit stilstaande auto's. De Piet Smitkade wordt iets verbreed om verkeerscirculatie (éénrichting) mogelijk te maken.
7. Het Cor Kieboomplein wordt éénrichtingverkeer om de verkeersdruk in het gebied te temperen.
8. Het parkeerterrein voor Pathé de Kuip wordt vervangen door een plein, waar terrassen en activiteiten kunnen komen.
9. Als laatste worden nog enkele kleine maatregelen uit het Veranda verkeerscirculatieplan (bron 18, Visie op Veranda) doorgevoerd.



Het plein voor Pathé de Kuip



Overige ontwikkelingen

- Stadiondriehoek; conform aankondiging Feyenoord, alleen onderhoud bestaande Kuip.
- Woningbouw; niet op de Veranda en in de Stadiondriehoek. Beperkt op park de Twee Heuvels, conform project Sportcampus.
- Zakelijk onroerend; beperkt. Hotelontwikkeling 6.000 m2 bvo. Winkels 1.000 m2 bvo. Overdekte parkeerplaatsen 400.
- Mobiliteit; Zeer beperkte ontwikkeling. Modal shift Kuipevenementen conform huidige FC-voorstellen. OV naar 40%. Stewarding uitbreiden en tag-systeem voor bewoners invoeren.
- Veiligheid; Meer samenwerking met politie, stadswacht en OVS om toezicht en handhaving te verbeteren. Burgernet versterken en wellicht (ten dele) cameratoezicht. Regelmatig overleg tussen betrokken partijen.

Financiële impact

Hier kunnen slechts ruwe indicaties worden gegeven. Er wordt daarbij alleen gekeken naar gemeentelijke investeringen.

1. Aankoop en herontwikkeling Shellterrein; Door verkoop of gronduitgifte in erfpacht dient GREX in 4 jaar neutraal te zijn. Raming 5 miljoen Euro.
2. Kade-ontwikkeling Brienenoord – Mallegat; Verlengen en verbreden wandelgebied, uitbreiden met fietspad. Raming 15 miljoen Euro.
3. Verkeerscirculatieplan Veranda; doorvoeren (punten 3, 6, 7 en 9). Raming 4 miljoen Euro.
4. Aanleggen multifunctioneel park op P5-terrein; Raming 1.5 miljoen Euro.
5. Aanleg Pathéplein. Raming 1.5 miljoen Euro.

Totaal investeringen

Maatschappelijke investering: 27.00 miljoen Euro

Private investering: geen

Totale investering: 27.00 miljoen Euro



7 Bijlagen

7.1 Bronvermeldingen

#	Naam van de bron	Eigenaar	Datum
1	Samenvatting resultaten participatie	Gemeente Rotterdam	Zomer 2016
2	Feyenoord City Haalbaarheidsstudie bijlage 1 MKBA	Feyenoord City PT	30 november 2016
3	Definitieve gebiedsvisie Stadionpark	Gemeente Rotterdam	September 2016
4	Woonvisie Rotterdam, versie College B&W	Gemeente Rotterdam	1 maart 2016
5	Toolkit participatie bij fysieke projecten	dS+V Wonen, Gemeente Rotterdam	2010 (?)
6	Faalkosten in bouw	Bouwkennis.nl	juni 2012
7	Project failure Analysis	Pmchat.net	30 maart 2016
8	Practice standard for project risk management	Pmi.org	27 jan 2016
9	Stadionpark gebiedsvisie concept	Gemeente Rotterdam	December 2015
10	Stromingspatronen Nieuwe Maas bij Steenplaat	Chr. van Eijmeren	31 januari 2017
11	De hele wereld praat over Rotterdam	Chr. van Eijmeren	24 januari 2017
12	Regionaal Risicoprofiel Rotterdam, Rijnmond	Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond	19 juli 2016
13	Overzicht locatie Feyenoord City Klic-systeem	Kadaster, Apeldoorn	31 oktober 2016
14	Feyenoord City Haalbaarheidsstudie, hoofddocument	Feyenoord City PT	30 november 2016
15	Buis op Zuid wordt flinke kluif	AD, Marcel Potters	14 oktober 2016
16	Email 'Waterleidingen Feyenoord City' Evides aan gemeente R'dam	Evides, Ir. R. Wever	28 november 2016
17	Economische Verkenning Rotterdam 2016	Gemeente Rotterdam	14 april 2016
18	SWV-visie op Veranda	Marije van der Tol	Februari 2017
19	SWV-Verandabewonersenquête	Maarten Zeegers	Februari 2017
20	Feyenoord City Haalbaarheidsstudie bijlage 8 Concept MP door OMA	Feyenoord City PT	30 november 2016
21	Olympus onherroepelijk bestemmingsplan	Gemeente Rotterdam	2003
22	Massaal naar het nieuwe stadion	AD, Marcel Potters	13 januari 2017
23	Veranda, wonen op de eretribune aan de Maas	Gemeente Rotterdam en AM Wonen	2003
24	Concept Mobiliteitsplan Stadion Feyenoord	Gemeente Rotterdam	11 december 2015
25	Website Kuiprenovatie RedDeKuip.nl	Stichting RedDeKuip	2012
26	College B&W steunt bouw van nieuw stadion Feyenoord	AD, Marcel Potters	1 december 2016
27	Feyenoord City Haalbaarheidsstudie bijlage 13 GREX	Feyenoord City PT	30 november 2016
28	Feyenoord City moet samenleving half miljard opleveren	AD, Marcel Potters	7 december 2016
29	Feyenoord City Haalbaarheidsstudie bijlage 6 Nottie locatiekeuze	Feyenoord City PT	30 november 2016
30	Feyenoord City Haalbaarheidsstudie bijlage 5 Spronsen Horeca zonder Strip	Feyenoord City PT	23 januari 2017
31	Pathé de Kuip bezoekersaantallen 2016	RTV Rijnmond	10 januari 2017
32	Evides en Feyenoord City steggelen verder.....	AD, Marcel Potters	8 februari 2017
33	Feyenoord City wordt energiebron	AD, Marcel Potters	4 maart 2017
34	SWV-visie observaties door Feyenoord City	Feyenoord City PT	9 maart 2017
35	H8B3 Notitie stichtingskosten Feyenoord City	Feyenoord City PT	17 november 2016
36	"Quick scan milieu locaties Stadionpark – Geluid	DCMR	14 maart 2016



Bronnen

Bij de samenstelling van dit document zijn diverse bronnen gebruikt. De belangrijkste zijn de openbare documenten van Feyenoord City in de periode 1 juni 2016 – 15 januari 2017. Latere documenten zijn door te late toegang voor het samenstellen van dit document niet gebruikt. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Deze zijn per paragraaf aangeduid.

Tevens zijn openbare bronnen als CBS, gemeente Rotterdam en de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond gebruikt. Als laatste zijn perspublicaties inzake Feyenoord City geraadpleegd. Voor zo mogelijk zijn deze bronnen door SWV op feitelijke gecontroleerd.

7.2 Noten

1 Naam bekend bij de schrijvers van dit document.

7.3 SWV-puntenindex = Veranda Programma van Oplossingen (VPO)

1. Veiligheid

1. De gebiedsvisie is goed van opzet, maar dient eerst te worden afgerond.
2. Feyenoord City komt dicht bij het Verandagebied, maar aanvullende maatregelen zijn nodig.
3. De locatie Veranda-west voor Feyenoord City is een mooie, maar ingewikkelde plek.
4. Feyenoord City krijgt een open structuur. Goede bewaking en begeleiding (crowd control) zijn een must bij evenementen.
5. Bouwschade en bouwoverlast dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen. In voorkomende gevallen dient er een goede regeling te zijn. Het plan dient hierin te voorzien.

2. Mobiliteit

1. De mobiliteitsstrategie voor Feyenoord City is goed van opzet. Grote investeringen in openbaar vervoer zijn absoluut noodzakelijk om de strategie te laten werken.
2. De verkeersdruk in het Verandagebied is al jaren te groot, het verkeerscirculatieplan van SWV biedt uitkomst.
3. Het Verandagebied is onvoldoende tot ontwikkeling gekomen. Extra voorzieningen rondom Feyenoord City zijn nodig om dit alsnog te voorzien.

3. Leefbaarheid

1. Een icoon als Feyenoord City vraagt om mooie materialen en kent weinig beton.
2. Licht- en geluidsoverlast door Feyenoord City op de Veranda dient te worden voorkomen.
3. Bouwoverlast en bouwschade dienen in het plan Feyenoord City te worden voorzien (voorkomen en minimaliseren).
4. De Veranda heeft te veel overlast van bezoekers (zwerfvuil, rondhangen, dealen, ed). Aanvullende maatregelen bij de komst van Feyenoord City zijn nodig.
5. In het Verandagebied is behoefte aan meer groen.

4. Risico's

1. Het hele project ineens uitvoeren voorkomt economische en maatschappelijke risico's.
2. Het Feyenoord City plan is beperkt onderbouwd. En de risico-analyse vraagt uitbreiding. Veel punten vragen meer onderzoek en veel meer geld.
3. De gemeente Rotterdam dient haar rol als regisseur van het plan stevig in te vullen.
4. Alle betrokkenen vanaf nu graag goed bij het hele plan betrekken.
5. De locatiekeuze is met algemene argumenten onderbouwd en daardoor onvoldoende.
6. Wijzigen van het bestemmingsplan Olympia gaat op Verandabezwaren stuiten, compensatie kan dit afzwakken.
7. Het plan Feyenoord City zal neveneffecten genereren. Deze zullen voor vertragingen gaan zorgen. Opname in het Feyenoord City plan zal dit ondervangen.
8. Overkluizing van leidingen en buizen (Evides ed) hoort in de begroting van Feyenoord City.



Noot: VPO in beweging

In de BWB-commissie vergaderingen zijn door diverse Rotterdamse raadsleden vragen gesteld over het plan Feyenoord City, die ten dele overeenkomen met het Veranda Programma van Oplossingen (VPO). In het gesprek met tussen Feyenoord City en SWV op woensdag 8 maart 2017 is dit door Feyenoord City bevestigd. Feyenoord City stelt, dat momenteel aan een position paper ter beantwoording van de raadvragen wordt gewerkt.

Het college van B&W zal voornoemde position paper in de volgende BWB commissie vergadering, waarschijnlijk 29 maart 2017, ter beantwoording van de vragen aan de commissie aanbieden. De inhoud van dit position paper is bij afronding van deze SWV-visie nog niet openbaar en dus nog onbekend bij SWV. Mogelijkerwijs komt FC met dit document ten dele tegemoet aan de VPO van SWV. Uiteraard zal SWV dit via de BWB-commissie nauwlettend blijven volgen.