



Aan de Gemeenteraad

**Datum:** B&W 5 november 2019 **7 NOV 2019**

**Betreft:** Doorontwikkeling Feyenoord City:  
overkluizing spoor en verdere verdichting en  
vervolg Feijenoord XL

**Onderwerp:**

Doorontwikkeling Feyenoord City: verkenning naar overkluizing spoor en verdere verdichting, vervolg Feijenoord XL

**Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?**

Informeren van de gemeenteraad over het marktinitiatief Feijenoord XL en de afspraken tussen de gemeente en Feijenoord XL over het onderzoek naar de haalbaarheid van overkluizing van het spoor en verdere verstedelijking rondom Feyenoord City en Stadionpark.

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

- Motie 17bb4125: Verbind Feyenoord City met Zuid (VVD - Verheij e.a.,)  
De motie, aangenomen op 11 mei 2017, draagt het college op om in samenwerking met NS en ProRail te komen tot een studie naar:
  - o de (gehele of gedeeltelijke) ontmanteling van het rangeerterrein;
  - o het beschikbaar maken van de vrijkomende gronden voor stedelijke ontwikkeling;
  - o het bouwen van goede verbindingen over de resterende sporen, bijvoorbeeld door het geheel of gedeeltelijk overkluizen van de sporen tussen het Varkenoordseviaduct en Station Lombardijen.
  
- Toezegging 17bb4271 om de commissie te informeren over uitkomsten van een scan naar het rangeerterrein.



### **Toelichting:**

In 2017 heeft u het college middels de motie Verbind Feyenoord City met Zuid (17bb4125) gevraagd om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de barrièrewerking van het huidige spooreplacement te verminderen en de verbinding tussen Feyenoord City en de focuswijken van Zuid te verbeteren. Tevens heb ik u toegezegd u te informeren over de uitkomsten van een scan naar het rangeerterrein (toezegging 17bb4271).

In het kader van het Masterplan Feyenoord City hebben wij u onlangs geïnformeerd over de stand van zaken van deze motie en aangekondigd u binnenkort te informeren over het haalbaarheidsonderzoek door de Coalitie Feijenoord XL. In deze brief ontvangt u de toegezegde informatie.

### **Verkenning potentie overkluizing van het spoor**

Parallel met de uitwerking van het Masterplan voor Feyenoord City hebben we een stedenbouwkundige verkenning gedaan naar de verdere potentie van het gebied en de mogelijkheden voor overkluizing van het spoor. Na een selectieprocedure werd MVRDV gekozen om de verkenning uit te voeren.

De verkenning door MVRDV bevestigt de potentie van het gebied en laat zien welke kansen een overkluizing van het spoor biedt: ruimte voor verdere verstedelijking, toevoegen van extra, hoogwaardig groen aan de stenige wijken op Zuid en het naadloos verbinden van de NPRZ-wijken met Stadionpark.

Tegelijkertijd legt de verkenning nog veel uitwerkingsvragen bloot, die bepalend zullen zijn voor de haalbaarheid van het plan. Het gaat daarbij o.a. om de technische haalbaarheid, samenhang met de uitkomsten van de MIRT-verkenning Oeververbinding Rotterdam (inclusief station Stadionpark) en de financiële haalbaarheid.

Indien gewenst verzorgen wij graag een presentatie aan uw Raad om de verkenning van MVRDV toe te lichten en welke elementen uit de verkenning we meenemen in de vervolgonwikkeling van Feyenoord City.

### **Coalitie Feijenoord XL**

Diverse marktpartijen (o.a. ontwikkelaars, infrabedrijven, woningcorporaties en adviesbureaus, zie bijlage voor actuele lijst van partners) hebben zich verenigd onder de noemer Coalitie Feijenoord XL. Deze coalitie, momenteel onder leiding van dhr. H. Karakus, wijst de gemeente op de potentie van het gebied rondom Feyenoord City voor verdere verstedelijking, aangejaagd door de aanleg van de nieuwe oeververbinding en een nieuw station Stadionpark.

De coalitie heeft richting de gemeente aangeboden om voor eigen rekening en risico de verkleining van het rangeerterrein, overkluizing van het spoor en de potentie voor verdere verstedelijking uit te werken en nader te onderzoeken op haalbaarheid. Ze doen dit in samenwerking met NS, Prorail en RET. De intentie is om te onderzoeken of en welke mogelijkheden er zijn om een aantal grotere noodzakelijke



infrastructurele werken – waaronder overkluizing van het spoor – (deels) te financieren/ te realiseren vanuit een grotere gebiedsontwikkeling.

Wij beschouwen dit private initiatief als “rugwind” voor de stad. Het initiatief biedt potentie: de geschetste visie sluit aan bij de opgaven van de stad om op een slimme en goede manier verder te groeien en bij de breed gekoesterde wens om de barrièrewerking van het spooreplacement te verminderen. Tegelijkertijd weten we uit onze verkenning met MVRDV dat er nog veel vragen zijn t.a.v. de haalbaarheid van het plan.

We hebben daarom als eerste fase de Coalitie Feijenoord XL gevraagd om een “reality check” op de plannen. De Coalitie Feijenoord XL gaat de komende maanden aan de slag met het haalbaarheidsonderzoek. Commitment van de spoorse partijen NS, Prorail en RET is daarbij essentieel.

Vanuit de gemeente faciliteren we het onderzoek door Feijenoord XL en bewaken we de relatie met aanpalende trajecten, zoals de MIRT-verkenning Oeververbinding Rotterdam, NPRZ, Feyenoord City en Stadionpark.

Daarnaast hebben we de coalitie een aantal aandachtspunten meegegeven:

- Onze eerste prioriteit ligt bij de realisatie van het nieuwe stadion van Feyenoord en bijbehorende gebiedsontwikkeling Feyenoord City. Het initiatief van Feijenoord XL mag dat niet in de wielen rijden. Dat betekent onder meer dat het initiatief van Feijenoord XL binnen de kaders en de contractuele afspraken van gebiedsontwikkeling Feyenoord City moet passen. Feijenoord XL heeft in hun plan van aanpak deze prioriteit onderkend.
- Focus ligt nu op het onderzoeken van de haalbaarheid van het voorstel. Dit onderzoek geeft geen garanties voor volgende fases dan wel een garantie voor een exclusieve samenwerking tussen de coalitie van Feijenoord XL en de gemeente. De gemeente behoudt zich het recht voor om daar een afweging en fasering in te maken, afhankelijk van de uitkomsten en rekening houdend met de gemeentelijke aanbestedingsplicht en het voorkomen van ongeoorloofde staatsteun.
- We vinden het belangrijk dat de coalitie van Feijenoord XL een open karakter kent, waarbij ook andere partijen kunnen aanhaken of toetreden. In het plan van aanpak is deze intentie goed verwoord. In de propositiefase zal de precieze vormgeving nog verder uitgewerkt moeten worden. Voor eventuele vervolgspraken is het van belang dat de coalitie Feijenoord XL een vorm van rechtspersoonlijkheid zal verkrijgen.

De Coalitie Feijenoord XL vraagt aan de gemeente om zicht te krijgen op een ontwikkelrecht, tegen marktconforme voorwaarden. Dit ontwikkelrecht zou onderdeel kunnen uitmaken van een eventueel toekomstige ontwikkeling in dit gebied, maar kan ook op een andere locatie als Feijenoord XL binnen afzienbare tijd niet haalbaar blijkt.



Gezien het perspectief van een grote gebiedsontwikkeling die met een overkluizing van het spoor mogelijk gemaakt kan worden, begrijpen we de vraag van de Coalitie FXL naar een ontwikkelrecht. We zijn daarom bereid om te onderzoeken hoe wij dit binnen het gemeentelijk grondbeleid mogelijk kunnen maken. Besluitvorming hierover volgt na afronding van het haalbaarheidsonderzoek.

### **Afsluitend**

Na afronding van het haalbaarheidsonderzoek met Feijenoord XL (Zomer 2020) verwachten we u een definitief afdoeningsvoorstel voor de motie Verbindt Feijenoord City met Zuid (17bb4125) en de toezegging Rangeerterrein Feijenoord City (17bb4271) te kunnen toesturen.

### **Financiële en juridische consequenties/aspecten:**

De Coalitie FXL voert het haalbaarheidsonderzoek voor eigen rekening en risico uit. De gemeente faciliteert het onderzoek vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid. In die samenwerking spelen de volgende juridische aspecten een rol:

1. Het vervolgtraject met FXL moet passen binnen de gemeentelijke aanbestedingsplicht en de regels voor ongeoorloofde staatssteun.
2. Voor eventuele vervolgfases is het van belang dat het level playing field voor evt. toekomstige aanbestedingen niet wordt verstoord door belangenverstremgeling of kennisvoorsprong van (leden van) het consortium.
3. De coalitie heeft de gemeente gevraagd om hen een ontwikkelrecht in het vooruitzicht te stellen. Wij zijn lopende het haalbaarheidsonderzoek bereid te onderzoeken of het verlenen van een ontwikkelrecht mogelijk is. Uitgangspunt in de verdere uitwerking is dat een eventueel ontwikkelrecht past binnen het vigerende grondbeleid van de gemeente en dat er geen precedentwerking vanuit gaat richting andere toekomstige ontwikkelingen.

De secretaris,

V.J.M. Roozen

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De burgemeester,

A. Aboutaleb

### **Bijlage(n):**

1. Overzicht partners Feijenoord XL



## Bijlage 1 Overzicht partners Feijenoord XL

De Coalitie Feijenoord XL bestaat uit de volgende partijen:



In samenwerking met:

