

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 21 maart 2018 14:53  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** aanmelding verbrede reikwijdte Chw 18e tranche Feyenoord en Boezembocht  
**Bijlagen:** Aanmeldingsformat 18e tranche Feyenoord City.docx; 20180315  
\_Aanmeldingsformat\_18e\_tranche\_Boezembocht-Veilingterrein def.docx; [REDACTED]  
[REDACTED] collegebrief aan de Raad Chw Feyenoord city.doc;  
collegebrief Aan Min I en w Chw Feyenoord City.doc

**Urgentie:** Hoog

Beste mensen,

Verleden week dinsdagmorgen 13 maart 2018 zijn [REDACTED] naar het Ministerie van I en W geweest ivm de aanmelding van de bestemmingsplannen "Feyenoord City" en "Veilingterrein Boezembocht" voor de aanmelding als bestemmingsplannen met kort gezegd "verbrede reikwijdte". De aanmelding betreft het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, de 18<sup>e</sup> tranche.

We spraken onder meer met [REDACTED] en [REDACTED].

Naar aanleiding van dit, prettige, gesprek hebben we de aanmeldingsformats aangepast en aan hen verzonden. Zie bijlage.

**Echter: om mee te kunnen met de 18<sup>e</sup> tranche moet er op korte termijn een brief van B en W komen waarin het college de minister officieel verzoekt om de bestemmingsplannen de status van bestemmingsplan met verbrede reikwijdte te geven.**

Hiertoe heb ik :

- een concept brief van B en W aan de minister opgesteld
  - een concept agendapost voor B en W ten behoeve van deze brief
  - een brief van het college ter informatie aan de raad
- Zie bijgevoegde bijlagen.

Graag ieder vanuit zijn/haar expertise deze concepten goed bekijken en indien op-en of aanmerkingen **deze met concrete tekstvoorstellen** in de concepten verwerken.

Graag zsm, ik moet het Ministerie van I en W op de hoogte houden van de voortgang. Er kan dus niet te lang mee worden gewacht. **Graag uiterlijk dinsdag 27 maart jullie op en aanmerkingen.** Dan kan de post de officiële route in en kan ik het ministerie een datum van B en W agendering doorgeven.

BVD voor jullie medewerking.

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

---

[Redacted]

<b>1. Titel project</b>
Boezembocht-Veilingterrein
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling, Afdeling Ruimte, team bestemmingsplannen en milieu Contactpersoon: E-mail: Tel.nr:
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>De locatie Boezembocht/Veilingterrein ligt in Kralingen-Crooswijk, aan de westkant van het Kralingse bos, tussen het spoor, de Bosdreef en de Boezemlaan. Het project betreft de transformatie naar een nieuw woonwijk op gronden die deels braak liggen, deels voor bedrijfsmatige activiteiten en deels voor recreatieve doeleinden worden aangewend. De bedrijvigheid is in de afgelopen jaren om diverse redenen afgenomen en diverse functies worden in de komende periode geleidelijk verplaatst naar elders.</p> <p>Het bestemmingsplangebied is meer omvattend dan de nieuwe woonwijk en betreft ook onder andere bestaande bedrijven, een kantoorlocatie, een politiebureau en een museum. Tevens zal met het bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden dat een doorgaande weg verlegd wordt ten behoeve van een betere verkeersafwikkeling als gevolg van de nieuwe woonwijk.</p> <p>De locatie ligt in de directe nabijheid van de Rijksweg A20, bestaande bedrijvigheid (zwaardere milieucategorie) en zal na verlegging van voornoemde weg grenzen aan het Kralingse Bos</p> <p>De gemeente Rotterdam wenst deze locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie met ca. 800 voornamelijk grondgebonden woningen in het duurdere segment. Aan deze woningen is in Rotterdam grote behoefte vanuit economisch perspectief om de doelgroep die zoekt naar een woning in een rustig stedelijk woonmilieu of een hoogwaardig milieu voor de stad te behouden. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat enerzijds de huidige gevestigde bedrijven buiten het transformatiegebied, maar die wel binnen het bestemmingsplangebied liggen, niet worden belemmerd in de huidige bedrijfsvoering en dat anderzijds de effecten van deze bedrijvigheid en van de A20 en het spoor op de woningbouw worden geminimaliseerd. De woonwijk met bijbehorende infrastructuur wordt ontwikkeld door de marktpartijen Heijmans en ERA Contour. Ten behoeve van de herontwikkeling is er een ontwerp gebiedsvisie opgesteld. Deze wordt naar verwachting in het voorjaar van 2018 vastgesteld door de raad. Deze gebiedsvisie is de basis voor het bestemmingsplan.</p>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b>
Er worden met name woningen gebouwd in het duurdere segment. Aan deze woningen is in Rotterdam grote behoefte vanuit economisch perspectief om de doelgroep die zoekt naar een woning in een rustig stedelijk woonmilieu of een hoogwaardig milieu voor de stad te behouden.
<b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b>
De nieuw te bouwen woonwijk bevindt zich op een locatie die aan de noordzijde grenst aan (zware) bedrijvigheid en de rijksweg. Gestreefd wordt naar manieren om de woonwijk een zo hoogwaardig mogelijk woonmilieu te geven. Hierbij is – anders dan doorgaans het geval is – de GGD nauw betrokken. Daar waar mogelijk worden innovatieve maatregelen toegepast op het gebied van duurzaamheid en mobiliteitsoplossingen.
<b>6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?</b>
De woonwijk wordt duurzaam uitgevoerd. In de gebiedsvisie (bijlage) worden deze thema's in hoofdstuk 8 toegelicht. Voorbeelden voor te hanteren principes zijn klimaatadaptief, natuurinclusief en circulair bouwen. Aansluiting op aardgas is niet aan de orde en energieneutrale woningen op wijkniveau zijn het uitgangspunt. Daarnaast wordt gezocht naar maatregelen om te komen tot een gegarandeerde groene woonwijk.
<b>7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?</b>
Voor deze locatie, die organisch en dus over een langere periode wordt ontwikkeld, is het wenselijk om integraal gebiedsgericht omgevingsbeleid te kunnen verwezenlijken. De behoefte bestaat om in het bestemmingsplan regels op te nemen die betrekking hebben op de zorg voor een gezonde

fysieke leefomgeving. Dit strekt verder dan het criterium van 'goede ruimtelijke ordening' van artikel 3.1 Wro. De verbrede reikwijdte is tevens nodig om de duurzaamheidsaspecten in het bestemmingsplan te kunnen regelen.

Als gevolg van de gewenste organische wijze van transformatie van de locatie, en de daarmee samenhangende complexe verwervingsopgave, is de looptijd van de ontwikkeling slecht te voorspellen en leidt de verplichting tot onderbouwing van onder meer de economische uitvoerbaarheid binnen een beperkte planperiode van 10 jaar ingevolge artikel 3.1 lid 2 Wro tot beperkingen die niet passen bij organisch ontwikkelen. Op dit moment wordt beoogd om de locatie in 4 fasen over een periode van 15 jaar te transformeren.

De organische wijze van ontwikkeling van de locatie komt voorts beter tot zijn recht wanneer, in afwijking van artikel 6.12 Wro, de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan voor één locatie in het plangebied kan worden doorgeschoven naar de concrete aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen, zodat voor deze locatie niet al in een vroeg stadium met aannames hoeft te worden gewerkt.

De geluidbelasting in het gebied is hoog als gevolg van het verkeer op de A20, het verkeer op een verlegde doorgaande weg (verlegde Bosdreef) en (metaal-)bedrijven op relatief korte afstand van te bouwen woningen. Voor een optimale leefomgevingskwaliteit zijn voorzieningen als overkappingen van de bedrijven, geluidsschermen en/of geluidafschermdende bebouwing tussen bronnen en woningen noodzakelijk. Die maatregelen worden als voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in het bestemmingsplan, om hiermee te borgen dat de maatregelen er komen. Echter, de realisering van geluidsschermen langs de A20 kost waarschijnlijk veel tijd. Het is wenselijk om de woningen in fase 1 zo snel mogelijk te bouwen, wellicht nog voordat de geluid reducerende maatregelen zijn gerealiseerd. Om de bouw van woningen niet in de tijd afhankelijk te stellen van de realisering van het geluidsscherm, maar wel te borgen dat de maatregelen worden getroffen wordt naar een constructie gezocht om dit op te nemen in het bestemmingsplan.

#### 8. Tijdsplanning (start/ einde)?

juli 2018	Ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan
begin 2019	Vaststelling bestemmingsplan
2019.	Start bouw
2034	Realisatie totaal

**Met opmerkingen [WVA1]:** Bevatte het door het ministerie aangeleverde format niet nog een 9<sup>e</sup> vraag: 'wat is de duur van het experiment?' Het antwoord zou dan kunnen zijn: 'De transformatie van de locatie zal naar verwachting 15-20 jaar duren'.'

<b>1. Titel project</b>
Gebiedsontwikkeling Feyenoord City (inclusief Veranda)
<b>2. Indiener</b>
Gemeente Rotterdam
<b>3. Projectbeschrijving (korte beschrijving doel, locatie, betrokken partijen etc.)</b>
<p>De gemeente Rotterdam wil het gebied rond het nieuwe Feyenoord stadion en de Kuip ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied voor wonen, werken, sport en bewegen. De ontwikkeling wordt uitgevoerd in 3 fases.</p> <p>In fase 1 (2019-2023) is een nieuw stadion aan de Nieuwe Maas voorzien, evenals woningen, ontsluiting parkeervoorzieningen en een commerciële en maatschappelijk programma, waaronder detailhandel, horeca, vrijetijdsbesteding, gezondheidsinstellingen en sportvoorzieningen.</p> <p>In fase 2 (2022-2025) wordt het huidige stadion en gemeentelijk monument “de Kuip” getransformeerd tot een gebouw voor wonen, sporten en commerciële en maatschappelijke voorzieningen waaronder een museum.</p> <p>In fase 3 (2023-20130) worden rond de Kuip appartementen en grondgebonden woningen in een parkachtige omgeving gerealiseerd, als ook de Strip die een verbinding legt met het nieuwe stadion.</p> <p>Het betreft een binnenstedelijke ontwikkellocatie op Rotterdam Zuid waarin, onder meer, grootschalige transformatie plaats vindt naar woningbouw. In fase 1 zullen minimaal 585 en maximaal 985 woningen gerealiseerd worden. In fase 2 is sprake van circa 150 woningen en in fase 3 zullen minimaal 737 en maximaal 1029 worden gebouwd.</p> <p>Betrokken Partijen zijn Feyenoord, ontwikkelaars (de selectie voor fase 1 van het project vindt nu plaats), bewoners (er is sprake van een participatieconvenant), ondernemers, sportverenigingen, onderwijsinstellingen.</p> <p><u>Bij het tot stand komen van het startdocument Bestemmingsplan en (Reikwijdte en detailniveau) MER heeft participatie plaatsgevonden door middel van een sessie met de Stadion Werkgroep Veranda (SWV), Ondernemersvereniging Stadionweg (OVS) en gebiedscommissieleden van de gebiedscommissies IJsselmonde en Feijenoord.</u></p> <p>In het kader van een integrale en gebiedsgerichte aanpak zal deze vorm van intensieve participatie worden voortgezet.</p>
<b>4. Hoe draagt het project bij aan het bestrijden van de economische crisis?</b>
<p>Het project draagt bij aan de versterking van de economische structuur op Rotterdam Zuid en sluit aan bij de versterking die reeds heeft plaatsgevonden en nog plaatsvindt in het kader van het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ). Het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werkt aan de doelstelling om de (economische) achterstanden in te lopen en Rotterdam-Zuid in 2031 op het niveau van een gemiddelde Nederlandse stad te laten functioneren.</p> <p>Er wordt aangesloten bij de doelstellingen van het NPRZ waarin sleutelbegrippen gelden als opleiding, werkgelegenheid, sport, aantrekkelijke voorzieningen, nieuwe buitenruimte. Kortom: deze gebiedsontwikkeling draagt positief bij aan de sociaal maatschappelijke en economische opgave waar Rotterdam-Zuid voor staat.</p> <p>Verder wordt woningbouw op grote schaal gestimuleerd met toevoeging van minimaal circa 1470 en maximaal 2100 woningen.</p>
<b>5. Hoe draagt het project bij aan innovatieve ontwikkelingen?</b>
<p>Het nieuwe stadion zal energie producerend zijn. Ook wordt in de planontwikkeling van het nieuwe stadion gekeken naar innovatieve mogelijkheden voor omgang met hemel- en afvalwater. Voor de gebiedsontwikkeling wordt gestreefd naar BREEAM excellent/outstanding. Gedurende het bestemmingsplanproces worden de bijbehorende maatregelen concreet uitgewerkt. Energie, warmte, water, versterking ecologie en klimaatadaptatie zijn hierbij belangrijke speerpunten. Het nieuwe stadion zal deels in het water (bouwen in buitendijks gebied) worden gebouwd.</p>

**6. Hoe draagt het project bij aan duurzaamheid?**

De duurzaamheidsambitie heeft niet alleen betrekking op het nieuwe stadion maar op de volledige gebiedsontwikkeling van Feyenoord City. In het MER wordt onderbouwd hoe de gebiedsontwikkeling (en het stadion daarbinnen specifiek) op het aspect duurzaamheid scoort. De duurzaamheidsambities zijn onder meer geborgd door gebruik te maken van de BREEAM methodiek, waarbij minimaal BREEAM Very Good is vereist voor de gebiedsontwikkeling. Daarnaast worden in het definitief masterplan voor het nieuwe stadion dat parallel aan de eerste fase van het MER wordt opgesteld, de duurzaamheidsambities nader uitgewerkt. Bij het opstellen van het MER zal dus een wisselwerking ontstaan met het masterplan.

**7. Tegen welke wettelijke grens loopt het project aan en wat zou aan wetten/regels moeten veranderen?**

Gezien de beoogde fasering van het project (3 fases) is ontwikkeling binnen een bestemmingsplanperiode van 10 jaar niet mogelijk. De looptijd van 20 jaar voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het eenvoudiger om de financieel-economische uitvoerbaarheid te onderbouwen en te onderbouwen dat een ontwikkeling binnen de planperiode zal plaatsvinden. Gezien de fasering van de gebiedsontwikkeling zal (op basis van de lopende milieu onderzoeken) uitgestelde programmatische onderbouwing en uitgestelde/gefaseerde (milieu) onderzoeken mogelijk zijn. Aandachtspunten hierbij zijn geluid en externe veiligheid, maar ook doorontwikkeling van het openbaar vervoer. Het koppelen van transformatie aan het realiseren van nieuwe functies vergt een andere benadering in het bestemmingsplan leidend tot flexibele(r) voorschriften en het werken met normen die een globaler karakter hebben. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan, indien wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden, verschillende functies aan een locatie toedelen waarbij nog geen gedetailleerd onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Pas bij een concrete aanvraag wordt getoetst aan de vastgelegde norm bijvoorbeeld een geluidsnorm. Het detailniveau van het onderzoek wordt daarbij uiteraard afgestemd op het detailniveau van het plan,

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het verder mogelijk regels op te nemen ter bescherming van de stedenbouwkundige/cultuurhistorische waarden en het uiterlijk van bouwwerken (welstand/monumenten). Dit laatste lijkt vooral relevant in verband met de transformatie van het gemeentelijk monument de Kuip (fase 2)

**8. Tijdsplanning (start/ einde)?**

Januari 2019: ter inzagelegging ontwerp bestemmingsplan Feyenoord City  
Vierde kwartaal 2019: vaststelling bestemmingsplan Feyenoord door de gemeenteraad  
Zomer 2020: start bouw nieuwe Feyenoord stadion.

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolsingel 40  
3011 AD Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** www.rotterdam.nl  
**E-mail:** bbo@rotterdam.nl  
**Inlichtingen:**  
**Telefoon:**

**Portefeuillehouder:**  
**Cluster:** Stadsontwikkeling  
**Ons kenmerk:** BS18/00265

Aan de gemeenteraad

**Datum:**

Onderwerp: Aanmelding Bestemmingsplan “Feyenoord City” en “Boezembocht-Veilingterrein” op basis van het Besluit uitvoering Chw, 18<sup>e</sup> tranche.

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

Sinds 2014 is het voor gemeentes mogelijk om, vooruitlopend op de komst van het omgevingsplan uit de Omgevingswet, een bestemmingsplan met “verbrede reikwijdte” te maken. Dit wordt dan gedaan als experiment onder de werking van Crisis-en herstelwet. De Crisis-en herstelwet biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan te maken dat sterk lijkt op het omgevingsplan uit de Omgevingswet; een bestemmingsplan met “verbrede reikwijdte”.

Het college heeft aan de Minister van Infrastructuur en Waterstaat verzocht het plangebied voor “Feyenoord City” en het plangebied “Boezembocht-veilingterrein” bij de wijziging van het Besluit Uitvoering Crisis en herstelwet 18<sup>e</sup> tranche, aan te wijzen als experiment, waarbij het bepaalde in artikel 7c Besluit uitvoering Crisis en herstelwet van toepassing wordt verklaard.

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

Voor Feyenoord City:

- Stadsvisie Rotterdam/Ruimtelijke Ontwikkelingsstrategie 2030;
- Gebiedsvisie Stadionpark (B&W, 1 februari 2018)
- Haalbaarheidsstudie Feyenoord City, november 2016 en aanvulling (Raad, 11 mei 2017);
- “Position paper” gebiedsontwikkeling Feyenoord City (Raad, 11 mei 2017)

### Voor "Boezembocht Veilingterrein"

-Ten behoeve van deze herontwikkeling is er een ontwerp gebiedsvisie opgesteld. Deze wordt naar verwachting in het voorjaar van 2018 aan de raad voor vaststelling aangeboden.

### **Toelichting:**

#### "Feyenoord City"

Zoals bekend wil gemeente Rotterdam wil het gebied rond het nieuwe Feyenoord stadion en de Kuip ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied voor wonen, werken, sport en bewegen.

Hiertoe heeft op 12 december 2017 het college van B en W het zogenaamde "startdocument" "Feyenoord City" voor ter inzage legging vrijgegeven. Dit startdocument bevat de uitgangspunten voor het bestemmingsplan en het bijhorende milieueffectrapport en beschrijft op welke wijze deze producten tot stand komen. De gemeenteraad heeft op 1 februari 2018 de geactualiseerde Gebiedsvisie Stadionpark, waarvan "Feyenoord City" deel uitmaakt, vastgesteld.

De gebiedsontwikkeling "Feyenoord city" wordt uitgevoerd in 3 fases.

In fase 1 (2019-2023) is een nieuw stadion aan de Nieuwe Maas voorzien, evenals woningen, ontsluiting parkeervoorzieningen en een commerciële en maatschappelijk programma, waaronder detailhandel, horeca, vrijetijdsbesteding, gezondheidsinstellingen en sportvoorzieningen.

In fase 2 (2022-2025) wordt het huidige stadion en gemeentelijk monument "de Kuip" getransformeerd tot een gebouw voor wonen, sporten en commerciële en maatschappelijke voorzieningen waaronder een museum.

In fase 3 (2023-20130) worden rond de Kuip appartementen en grondgebonden woningen in een parkachtige omgeving gerealiseerd, als ook de Strip die een verbinding legt met het nieuwe stadion.

Het betreft een binnenstedelijke ontwikkellocatie op Rotterdam Zuid waarin, onder meer, grootschalige transformatie plaats vindt naar woningbouw.

#### "Boezembocht-Veilingterrein"

De locatie Boezembocht/Veilingterrein ligt in Kralingen-Crooswijk, aan de westkant van het Kralingse bos, tussen het spoor, de Bosdreef en de Boezemlaan. Het project betreft de transformatie naar een nieuw woonwijk op gronden die deels braak liggen, deels voor bedrijfsmatige activiteiten en deels voor recreatieve doeleinden worden aangewend. De bedrijvigheid is in de afgelopen jaren om diverse redenen afgenomen en diverse functies worden in de komende periode geleidelijk verplaatst naar elders.

Ten behoeve van deze herontwikkeling is er een ontwerp gebiedsvisie opgesteld. Deze wordt naar verwachting in het voorjaar van 2018 ter vaststelling aan de raad aangeboden. Deze gebiedsvisie is de basis voor het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplangebied is meer omvattend dan de nieuwe woonwijk en betreft ook onder andere bestaande bedrijven, een kantoorlocatie, een politiebureau en een museum.

Het is de bedoeling deze locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie met ca. 800 voornamelijk grondgebonden woningen in het duurdere segment. Aan deze woningen is in Rotterdam grote behoefte vanuit economisch perspectief om de



doelgroep die zoekt naar een woning in een rustig stedelijk woonmilieu of een hoogwaardig milieu voor de stad te behouden.

### Waarom een bestemmingsplan met “verbrede reikwijdte” voor “Feyenoord City” en “Boezembocht-Veilingterrein”

Gezien de beoogde fasering van beide projecten is ontwikkeling binnen een reguliere bestemmingsplanperiode van 10 jaar niet mogelijk. De looptijd van 20 jaar voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het, onder meer, eenvoudiger om de financieel-economische uitvoerbaarheid te onderbouwen en te onderbouwen dat een ontwikkeling binnen de planperiode zal plaatsvinden. Gezien de fasering van deze gebiedsontwikkelingen zal verder (op basis van de lopende milieu onderzoeken) uitgestelde programmatische onderbouwing en uitgestelde/gefaseerde (milieu) onderzoeken mogelijk zijn. Het koppelen van transformatie aan het realiseren van nieuwe functies vergt een andere benadering in het bestemmingsplan leidend tot flexibele(r) voorschriften en het werken met normen die een globaler karakter hebben. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan, indien wordt voldaan aan de in het bestemmingsplan opgenomen randvoorwaarden, verschillende functies aan een locatie toedelen waarbij nog geen gedetailleerd onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Pas bij een concrete aanvraag wordt getoetst aan de vastgelegde norm bijvoorbeeld een geluidsnorm. Het detailniveau van het onderzoek wordt daarbij uiteraard afgestemd op het detailniveau van het plan.

Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het verder mogelijk regels op te nemen ter bescherming van de stedenbouwkundige/cultuurhistorische waarden en het uiterlijk van bouwwerken (welstand/monumenten). Op deze wijze krijgt het bestemmingsplan een meer integrale (verbrede) reikwijdte.

Tijdens het planproces van beide bestemmingsplannen wordt nader bezien van welke mogelijkheden die de verbrede reikwijdte onder de Crisis en Herstelwet biedt, gebruik wordt gemaakt.

Bij het voorstel tot vaststelling van beide bestemmingsplannen zal aan de raad inzichtelijk worden gemaakt van welke mogelijkheden gebruik is gemaakt.

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

Geen.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

C.M. Sjerps

A. Aboutaleb

**Bijlage(n):**

-Brief van het college aan de Minister van Waterstaat en Infrastructuur

De Minister van Infrastructuur en Waterstaat  
Mevrouw C. van Nieuwenhuizen-Wijbenga  
Postbus 20901  
2500 EX Den Haag

**Bezoekadres:** Stadhuis Coolsingel 40  
3011 AD Rotterdam  
**Postadres:** Postbus 70012  
3000 KP Rotterdam

**Website:** [www.rotterdam.nl](http://www.rotterdam.nl)  
**E-mail:** [informatiebeheer@rotterdam.nl](mailto:informatiebeheer@rotterdam.nl)  
**Inlichtingen:**  
**Telefoon:**

**Portefeuillehouder:**  
**Cluster:**  
**Ons kenmerk:** BS18/00265  
**Uw kenmerk:**

**Datum:**

**Betreft:** Aanmelding  
Bestemmingsplan "Feyenoord City"  
en "Boezembocht-Veilingterrein" op  
basis van het Besluit uitvoering  
Crisis en Herstelwet, 18<sup>e</sup> tranche.

Geachte mevrouw Van Nieuwenhuizen-Wijbenga,

De Crisis-en herstelwet biedt de mogelijkheid om een bestemmingsplan te maken dat sterk lijkt op het omgevingsplan uit de Omgevingswet; een bestemmingsplan met "verbrede reikwijdte".

Met deze brief willen wij u verzoeken het plangebied voor "Feyenoord City" en het plangebied "Boezembocht-veilingterrein" bij de wijziging van het Besluit Uitvoering Crisis en herstelwet 18<sup>e</sup> tranche, aan te wijzen als experiment, waarbij het bepaalde in artikel 7c Besluit uitvoering Crisis en herstelwet van toepassing wordt verklaard.

#### "Feyenoord City"

De gemeente Rotterdam wil het gebied rond het nieuwe Feyenoord stadion en de Kuip ontwikkelen tot een aantrekkelijk gebied voor wonen, werken, sport en bewegen. De ontwikkeling wordt uitgevoerd in 3 fases.

In fase 1 (2019-2023) is een nieuw stadion aan de Nieuwe Maas voorzien, evenals woningen, ontsluiting parkeervoorzieningen en een commerciële en maatschappelijk programma, waaronder detailhandel, horeca, vrijetijdsbesteding, gezondheidsinstellingen en sportvoorzieningen.

In fase 2 (2022-2025) wordt het huidige stadion en gemeentelijk monument "de Kuip" getransformeerd tot een gebouw voor wonen, sporten en commerciële en maatschappelijke voorzieningen waaronder een museum.

In fase 3 (2023-2030) worden rond de Kuip appartementen en grondgebonden woningen in een parkachtige omgeving gerealiseerd, als ook de Strip die een verbinding legt met het nieuwe stadion.

Het betreft een binnenstedelijke ontwikkellocatie op Rotterdam Zuid waarin, onder meer, grootschalige transformatie plaats vindt naar woningbouw. In fase 1 zullen minimaal 585 en maximaal 985 woningen gerealiseerd worden. In fase 2 is sprake van circa 150 woningen en in fase 3 zullen minimaal 737 en maximaal 1029 worden gebouwd.

Op 12 december 2017 heeft het college van B en W het zogenaamde "startdocument" voor ter inzage legging vrijgegeven. Dit startdocument bevat de uitgangspunten voor het bestemmingsplan "Feyenoord City" en het bijhorende milieueffectrapport .

De gemeenteraad van Rotterdam heeft op 1 februari 2018 de geactualiseerde Gebiedsvisie Stadionpark, waarvan "Feyenoord City" deel uitmaakt, vastgesteld.

"Boezembocht-Veilingterrein"

De locatie Boezembocht/Veilingterrein ligt in Kralingen-Crooswijk, aan de westkant van het Kralingse bos, tussen het spoor, de Bosdreef en de Boezemlaan. Het project betreft de transformatie naar een nieuw woonwijk op gronden die deels braak liggen, deels voor bedrijfsmatige activiteiten en deels voor recreatieve doeleinden worden aangewend. De bedrijvigheid is in de afgelopen jaren om diverse redenen afgenomen en diverse functies worden in de komende periode geleidelijk verplaatst naar elders.

Het bestemmingsplangebied is meer omvattend dan de nieuwe woonwijk en betreft ook onder andere bestaande bedrijven, een kantoorlocatie, een politiebureau en een museum.

De gemeente Rotterdam wenst deze locatie te transformeren naar een woningbouwlocatie met ca. 800 voornamelijk grondgebonden woningen in het duurdere segment. Aan deze woningen is in Rotterdam grote behoefte vanuit economisch perspectief om de doelgroep die zoekt naar een woning in een rustig stedelijk woonmilieu of een hoogwaardig milieu voor de stad te behouden.

De woonwijk met bijbehorende infrastructuur wordt ontwikkeld door de marktpartijen Heijmans en ERA Contour. Ten behoeve van de herontwikkeling is er een ontwerp gebiedsvisie opgesteld. Deze wordt naar verwachting in het voorjaar van 2018 vastgesteld door de raad. Deze gebiedsvisie is de basis voor het bestemmingsplan.

Versterking economische structuur, innovatie en duurzaamheid.

Beide projecten dragen bij aan de versterking van de economische structuur van het te ontwikkelen gebied en beide projecten leveren een bijdrage aan doelstellingen vanuit het oogpunt van innovatie en duurzaamheid.

Gezien de beoogde fasering van de projecten is ontwikkeling binnen een bestemmingsplanperiode van 10 jaar niet mogelijk. De looptijd van 20 jaar voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte maakt het, onder meer, eenvoudiger om de financieel-economische uitvoerbaarheid te onderbouwen en te onderbouwen dat een ontwikkeling binnen de planperiode zal plaatsvinden.

In de bij deze brief bijgevoegde aanmeldingsformulieren, dat op ambtelijk niveau medio maart 2018 aan uw ministerie ter voorbereiding is verzonden, treft u de nadere onderbouwing voor beide aanmeldingen aan.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

De burgemeester,

C.M. Sjerps

A. Aboutaleb