

ANNOTATIE

Agendapunt 8 Voortgang overig

Concept 24 jan 2018

Gezamenlijke Directieraad Feyenoord City

31 januari 2018

Stadsontwikkeling

Ambtelijk opdrachtgever: Jos Melchers

Steller: Olav Beugels

Email: ojmk.beugels@rotterdam.nl

Telefoon 06-51074524

Agendapunt 8 - Voortgang Feyenoord City overig

a. Gebiedsontwikkeling

- Hans van Rossum en Wout Korving (Realconomy) hebben de opdracht om te komen tot een ontwikkelentiteit. Op dit moment wordt op drie fronten toegewerkt naar een succesvolle opzet van de gebiedsontwikkeling:
 - Opzetten van een verwervingsentiteit: Hans en iemand gespecialiseerd in operationeel vastgoedbeheer zullen bestuur vormen. De namen van raad van toezicht zijn gedeeld. Deze worden nu benaderd. De gemeentelijke projectorganisatie heeft de statuten ontvangen en beoordeelt deze op dit moment. NB: iets over voortgang gesprekken verwervingen Planvorming opstarten, waarbij Feyenoord de financiering van de voorbereidingskosten tot mei organiseert. Gemeente en Feyenoord maken gezamenlijk afspraken over rolverdeling, samenwerking en informatie-uitwisseling.
 - Tot mei het verder opzetten van de ontwikkelentiteit en daarbij vinden van de goede partijen. Op dit moment wordt toegewerkt naar de oprichting van een consortium medio 2018. Dit wordt waarschijnlijk een consortium dat bij afnemende risico's (mn irt financiering stadion en voortgang RO-procedures) toenemend commitment zal nemen. Komende maand staan een flink aantal gesprekken tussen Feyenoord en gemeente gepland. Dit betreft onder andere procesplanning, uitvraag naar de markt voor gehele gebiedsontwikkeling, visies markt op westelijke plots en eerdere ontwikkeling daarvan, aangepaste grex (oa. meer programma, nieuwe verkoopprijzen), uitwerking taxatiemethode inbreng gemeentelijke grond en bijbehorende afspraken over omgaan met veranderingen in de GREX, Als het verloopt als afgesproken worden komende maand forse stappen gemaakt.
- Toch blijft er zorg bij de gemeente over de voortgang en de capaciteit en inzet van Realconomy om tot documenten met voldoende detailniveau te komen in het bijzonder. De samenwerking met Realconomy is inmiddels geïntensiveerd. Hans van Rossum neemt tegenwoordig deel aan het kernteam Feyenoord City dat Marco en Wilco met Frank en Carl hebben. Hiermee wordt een strakkere aansturing bewerkstelligd. Het wachten is nu op een concrete procesplanning van Feyenoord.

b. Voortgang Bestemmingsplan en MER

- Het startdocument waarin de hoofdlijnen van het op te stellen bestemmingsplan en Milieueffectrapport zijn beschreven is op 5 januari gedurende zes weken ter inzage gelegd
- Op 16 januari is er een werkbezoek van de commissie mer geweest. De cie zal adviseren over het startdocument
- Voor de planning geldt hetzelfde als voor het Stadion: door het wachten op de brugfinanciering wordt de doorlooptijd krap. Komende weken wordt de aanpak (met name voor de onderzoeken van de mer) verder uitgewerkt en zal de haalbaarheid van de planning duidelijk worden.

c. Planontwikkeling Stadion

- Feyenoord heeft het Programma van Eisen (PvE) voor het stadion in een 80% versie gereed. De gemeente heeft input geleverd vanuit haar publiekrechtelijke rol (bijvoorbeeld bouw- en woningtoezicht) en vanuit haar privaatrechtelijke rol (als aandeelhouder). De resterende 20% wordt ingevuld gaandeweg het ontwerp omdat e.e.a. met elkaar samenhangt. Daarna wordt het PVE definitief vastgesteld.
- De gemeente heeft in het verlengde hiervan gewerkt aan de Nota van Uitgangspunten (NvU) om de ruimtelijke kwaliteit van inpassing en realisatie van het stadion te waarborgen. De NvU en het PVE zijn inhoudelijk gekoppeld en in overeenstemming met elkaar. De NvU geeft de gemeente de mogelijkheid om vanuit haar publiekrechtelijke rol te sturen op de kwaliteit.

- De publiekrechtelijke kwaliteitssturing wordt door Welstand gedaan. Gezien de hoge eisen en de tijdsclaim die door Feyenoord City op de Commissie wordt gelegd, wordt overwogen een Welstandskamer in te richten. Een Welstandskamer bestaat uit 3 commissieleden en externe deskundigen. Voor de juiste toetsingskaders wordt voor de welstandsparagraaf voorgesteld:
 - het gebied van Feyenoord City als 'Stedelijk Knooppunt' en 'Ontwikkelingsgebied' te benoemen;
 - het Stadionontwerp op basis van de 'Algemene uitgangspunten van Welstand' en de NvU te toetsen;
 - na afronding van het masterplan Feyenoord City een Welstandsparagraaf voor 'De Strip' te maken.
- Hiermee wordt invulling gegeven aan de eisen die in de Position Paper zijn gesteld.
- In januari start Feyenoord met het voorontwerp na ondertekening van het contract voor het brugkrediet met Goldman Sachs
- Qua planning koerst Feyenoord op afronding voorontwerp in Q2 2018, wat conform afgesproken planning is. Met het latere starten als gevolg van het wachten op de brugfinanciering, start ook het ontwerpproces later. Aandachtspunt daardoor is voldoende interactie met Bouw en Woningtoezicht en de veiligheidsdiensten, alsmede met de milieuonderzoeken en het masterplan. De doorlooptijd daarvoor is behoorlijk krap geworden.

d. Social Impact Contract

- Om de maatschappelijke meerwaarde van Feyenoord City te borgen, zoals verwoord in de Position Paper, is in de afgelopen maanden gewerkt aan de voorbereidingen voor een Social Impact Contract (SIC). In het SIC worden afspraken gemaakt om de plannen van Feyenoord (stadion, bvo, foundation), partners en het beleid van de gemeente (staand en in ontwikkeling) goed op elkaar aan te laten sluiten. Het SIC beschrijft de meetbare resultaten c.q. inspanningen en de financiële inzet op gebied van werkgelegenheid, stageplaatsen, het ontwikkelen van een broedplaats voor (sport)innovatie, ondernemen en sportdeelname voor 2018-2022. Tevens bevat het SIC een voorstel als programma-onderdelen boven of onder verwachting presteren.
- Feyenoord streeft er naar om in samenwerking met de gemeente de volgende planning te realiseren:
 - januari / februari 2018: concept voorcontract Feyenoord en gemeente Rotterdam.
 - maart / april 2018: voorcontract in college en ondertekend door Feyenoord en gemeente Rotterdam.
 - juni / juli 2018: 'Smal Social Impact Contract' ondertekend door Feyenoord en gemeente Rotterdam.
 - december 2018 'Breed Social Impact Contract' medeondertekend door overige partners.
- Het voorcontract bestaat uit een intentieovereenkomst plus een onderlegger. De onderlegger beschrijft de ambities van Feyenoord voor de lange termijn, de projectorganisatie, de financiering en acties die Feyenoord in voetbalseizoen 2018/2019 onderneemt en de gemeentelijke inspanningen in deze periode. Momenteel wordt, onder begeleiding van een extern bureau, gewerkt aan de onderlegger bij het voorcontract. Daartoe is in januari een vijftal bijeenkomsten georganiseerd waar medewerkers van Feyenoord en gemeente aanwezig waren.
- Op 26 januari bespreken directie Feyenoord en S&C de eerste resultaten uit de werksessies.
- Op 8 februari wordt de onderlegger opgeleverd. Gestreefd wordt het voorcontract te agenderen in de gezamenlijke stuurgroep op 12 februari a.s.