



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

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: dimbsd@rotterdam.nl
Inlichtingen: CL. Berg
Telefoon: (010) 489 40 75

Portefeuillehouder: A.L.H. Visser
Cluster: Stadsontwikkeling
Ons kenmerk: BS14/00533 – 14bb3016
Betreft: Stadionpark (stadion)

Datum: B&W 8 juli 2014

ONTVANGEN
09 JULI 2014
GRIFFIE ROTTERDAM

Aan de Gemeenteraad

9 JUL 2014

Onderwerp:
Ontwikkeling Stadionpark (Stadion)

Op welke gronden deze brief?/Waarom nu voorgelegd?
Informeren van de raad met betrekking tot het ingediend plan van Feyenoord met betrekking tot een vernieuwbouw van het stadion.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/begroting/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:
In het coalitieakkoord staat dat het stadion voor Feyenoord een belangrijke ontwikkeling voor de stad is, waarbij een verantwoordelijkheid past van de gemeente in de ontwikkeling van het Stadionpark en de benodigde infrastructuur, binnen de hiervoor bestaande budgettaire kaders en de staatssteunregelgeving die daarvoor zijn gesteld.

Toelichting:
Op 11 juni is ons het advies van de verkenner van Feyenoord en het plan voor de vernieuwbouw van Stadion Feijenoord (de Kuip) aangeboden. Feyenoord heeft dit plan inmiddels op ons verzoek ook aan uw raad aangeboden. Ook heeft uw commissie BWB op 2 juli een toelichting op het plan gekregen. In de begeleidende brief wordt de gemeente op een drietal terreinen gevraagd om medewerking aan de uitvoering van het plan:

1. De ruimtelijke en economische inpassing van het plan;
2. De bereikbaarheid en mobiliteitsmaatregelen en
3. De financiering van de vernieuwbouw van het stadion

In onze vergadering van 8 juli hebben wij de kaders en randvoorwaarden die wij aan deze medewerking willen verbinden besproken. In deze brief informeren wij u daarover, over de wijze waarop wij met de gevraagde medewerking willen omgaan en hoe wij uw raad daarbij willen betrekken.



Voorop staat dat wij het voornemen van Feyenoord om door middel van een vernieuwbouw de Kuip op te waarderen naar een modern stadion, met behoud van de sfeer en respect voor de monumentale waarde van de Kuip, positief beoordelen. Ook hebben wij veel waardering voor het proces waarlangs het voorliggende plan tot stand is gekomen. De verkenner zijn erin geslaagd om een breed draagvlak voor hun advies te verwerven.

Daarnaast willen we graag benadrukken dat wij het plan van Feyenoord, de verdere uitwerkingen, en onze betrokkenheid daarbij, steeds zullen bezien in het licht van de totale gebiedsontwikkeling. De maatschappelijke meerwaarde van een toekomstbestendig stadion én van het Stadionpark in zijn geheel staan wat ons betreft centraal. Die maatschappelijke meerwaarde zal onder andere ook gestalte moeten krijgen in concrete afspraken met de initiatiefnemers over de "social return" waarmee de bouw en de exploitatie van het stadion gepaard gaan. De kaders en randvoorwaarden die hieronder beschreven staan, onderstrepen en ondersteunen de gehele gebiedsontwikkeling.

Ruimtelijke en economische inpassing

De prioriteiten voor de stedelijke ontwikkeling vinden hun oorsprong in de Stadsvisie en zijn in de Kadernota stedelijke ontwikkeling, die in de vorige raadsperiode in uw commissie is toegelicht, nader uitgewerkt in drie prioritaire gebieden: Stadshavens, de binnenstad en Rotterdam Central District en Rotterdam Zuid. Specifiek voor Rotterdam Zuid betreft het dan het Nationaal Programma Rotterdam Zuid, Hart van Zuid en Stadionpark. De structuurvisie Stadionpark, met als leidend thema sport en leisure vormt daarmee het referentiekader voor de inpassing van het plan van Feyenoord. Dit geldt ook voor het Masterplan Sportcampus, zoals dat op 11 juli 2013 door uw raad is vastgesteld. Wij nemen ons voor om de Structuurvisie, het vastgestelde Masterplan Sportcampus, de plannen van Feyenoord voor het stadion en voor de verplaatsing van het trainingscomplex naar Hillesluis en van de accommodatie voor de amateurs en jeugdopleiding naar het zuidwestelijke deel van Varkenoord, voor het eind van het jaar, samen te brengen in een actuele visie op de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Specifiek voor het stadion gaat onze aandacht daarbij uit naar

- de uitstraling van het gebouw,
- de verblijfskwaliteit rondom het gebouw, zowel op wedstrijddagen als op andere dagen,
- de monumentale waarde van de Kuip,
- de programmatische invulling in en rondom het stadion,
- de bereikbaarheid en de mobiliteit,
- de veiligheid rondom het stadion en
- de duurzaamheid van de ontwikkeling en de exploitatie.

De ontwikkeling van een vernieuwd stadion past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Derhalve zal in opdracht van Feyenoord een (project)bestemmingsplan moeten worden opgesteld. Een onderdeel van de procedure is ook het opstellen van een milieueffect rapportage (MER). In deze MER zal nadrukkelijk het aspect bereikbaarheid naar voren moeten worden gebracht. Ook dienen er milieukundige onderzoeken te worden uitgevoerd waarbij het belangrijkste onderzoek geluid is. De toetsing en goedkeuring van zowel het MER als het projectbestemmingsplan is verder aan de gemeente.



Bereikbaarheid en mobiliteit

Feyenoord dient een concreet mobiliteitsplan te maken waarin maatregelen zijn opgenomen die duidelijk maken op welke wijze het openbaar vervoer (NS, RET) en andere mobiliteitsvormen (modal shift), gebruik van bestaande Parkeer en P&R-faciliteiten en het spreiden van de bezoekersstromen in omvang en tijd worden ingezet om een zo beheersbaar mogelijke verkeersdruk bij evenementen te realiseren. Waarbij het uitgangspunt zal zijn de overlast naar de omliggende wijken zoveel mogelijk te beperken.

Aangeboden is om bij de totstandkoming van dit mobiliteitsplan nauw samen te werken met de gemeente, teneinde een maximaal resultaat mogelijk te maken, ook rekening houdend met de andere (programmatische) ontwikkelingen in het gebied. Voor de doorgroei naar een OV-knooppunt rond station Stadionpark dient voldoende fysieke ruimte aanwezig te blijven.

Paralel en aansluitend op het mobiliteitsplan zal worden bepaald welke maatregelen aan de openbare infrastructuur (wegen, kruisingen, OV-haltes en routes) en in het parkeerregiem "op straat" (beperking parkeeroverlast omringende wijken) noodzakelijk zijn voor het kunnen faciliteren van het stadion en de bezoekersstromen. Over de reserveringen in de meerjaren-investeringsplanning, waaronder die voor Stadionpark, informeren wij u later dit jaar.

Vanuit het MER wat overigens een verantwoordelijkheid van Feyenoord is, zal moeten blijken of het mobiliteitsplan en de –maatregelen toereikend zijn om het verwachte aantal bezoekers te kunnen afhandelen.

Als kader voor de bereikbaarheid, mobiliteit en infrastructurele maatregelen gaan wij in dit stadium uit van de volgende uitgangspunten:

- De aansluiting op en inrichting van het terrein tot aan de openbare infrastructuur is voor rekening van Feyenoord;
- Het bezoekers/evenementsparkeren in bestaande P(&R)-faciliteiten, dan wel door aanvullende parkeerfaciliteiten inclusief aansluiting op de openbare infrastructuur komt voor rekening en risico van Feyenoord;
- Het fiets-parkeren, waarbij deze zoveel mogelijk in (de directe nabijheid van) het stadion zelf dient te worden opgelost, wordt aangelegd voor rekening en risico Feyenoord;
- Oplossingen voor uitsupporters zowel in de infrastructuur, denk hierbij bijvoorbeeld aan een directe verbinding tussen stadion en station alsmede opstelruimte voor de bussen voor deze supporters worden aangelegd voor rekening en risico van Feyenoord;
- Een gemeentelijke bijdrage aan de aanpassingen van de openbare infrastructuur. Over de reservering die wij daartoe in onze meerjaren-investeringsplanning opnemen informeren wij u zoals hierboven ook aangegeven later dit jaar. Deze reservering zal als maximum gelden.

Financiering van de vernieuwbouw van het stadion

De verkenner hebben naast de inhoudelijke aspecten van het Stadionplan, het draagvlak bij de vele stakeholders en de investeringskosten en exploitatiemogelijkheden, veel aandacht besteed aan de financierbaarheid van het plan. Daarbij is niet alleen gekeken naar de "kale stichtingskosten" van het stadionegebouw zelf, maar ook naar voorzieningen voor mobiliteit en parkeren, rentekosten tijdens de bouw en de nieuwbouw van accommodaties voor de jeugdopleiding en de amateurs en het trainingscomplex voor het "eerste". De totale financieringsbehoefte bedraagt daarmee naar huidige inzichten van Feyenoord € 240 miljoen.



Het proces van het structureren en concretiseren van de financiering moet nog van start gaan. De verkenner hebben de gemeente om een bijdrage in het vermogen van € 35 miljoen gevraagd. Wij zijn bereid om een bijdrage in het vermogen nader te onderzoeken en te overwegen.

Een definitief besluit over de aard, omvang en voorwaarden voor een mogelijke bijdrage nemen wij aan de hand van een uitgewerkt voorstel van Feyenoord, in ieder geval passend binnen de volgende randvoorwaarden:

- de maatschappelijke opbrengsten worden door middel van een onafhankelijke MKBA getoetst
- de bijdrage bedraagt ten hoogste € 35 miljoen
- de bijdrage is bij voorkeur tijdelijk, inhoudende dat een aflossing en/of exit op termijn mogelijk moet zijn
- gedurende de deelname aan het garantievermogen heeft de gemeente ook zeggenschap in de stadion-entiteit, zulks ter behartiging van haar financiële en maatschappelijke belang in de stadionontwikkeling
- een besluit tot een bijdrage zal ter toetsing worden voorgelegd bij de Europese Commissie met het oog op het vermijden van ongeoorloofde staatssteun. Een positieve uitkomst van deze toetsing is randvoorwaardelijk.
- er zal, in opdracht van de gemeente, een gedegen onafhankelijke risicobeoordeling plaatsvinden van de door Feyenoord te leveren investeringscase, de business case en financieringsplan
- de bestaande lening aan het Stadion (hiervan staat per medio 2014 nog € 7,9 miljoen open), wordt afgelost dan wel omgezet naar garantievermogen (als onderdeel van de € 35 miljoen)

Samenwerking en verder proces

Ten behoeve van een actuele visie op de ontwikkeling van Stadionpark en één geïntegreerde (ruimtelijke) planning wordt door de gemeentelijke projectorganisatie samengewerkt met de projectorganisatie van Feyenoord. Het gaat dan met name over de onderwerpen ruimtelijke ordening, stedenbouw en ruimtelijk-programmatische inpassing en mobiliteit en bereikbaarheid. Tevens willen wij inzicht kunnen geven in de maatregelen die in de openbare infrastructuur noodzakelijk zijn en welke kosten daarmee voor de gemeente zijn gemoed, alsmede de wijze waarop in de dekking daarvan kan worden voorzien.

Parallel hieraan zal Feyenoord de business case, investeringscase en financiering voor haar plan verder uitwerken. In dat verband zullen ook de aard, omvang en voorwaarden voor de gevraagde bijdrage van de gemeente aan de orde komen. Vanzelfsprekend zullen uw raad en de commissie BWB bij deze besluitvorming worden betrokken. Wij zullen op de opgeleverde business cases (exploitatie, investering en financiering) een onafhankelijke second opinion en risicobeoordeling laten uitvoeren. De uitkomsten daarvan zullen wij u doen toekomen opdat deze kunnen worden betrokken in de afweging en besluitvorming. Een positief besluit tot een bijdrage aan de financiering zal, in het kader van de regels voor Staatssteun, ter toetsing worden voorgelegd aan de Europese commissie. Een positieve uitkomst van deze toetsing is voorwaardelijk voor een gemeentelijk aandeel in de financiering.

Wij verwachten dat met het voorgaande voldoende inhoudelijke en procesmatige voorwaarden voor een transparant proces zijn gecreëerd. Wij stellen voor dat direct na het zomerreces met uw commissie BWB wordt overlegd over deze brief en over de vraag op welke wijze uw commissie gedurende de komende maanden optimaal kan worden geïnformeerd over de (tussentijdse) voortgang. Tevens verwachten wij op dat moment u te kunnen informeren over de geïntegreerde planning en welke besluitvorming op welk moment aan de orde zal zijn.

Financiële consequenties/aspecten:

Thans nog geen.

Juridische consequenties/aspecten:

Tussen de gemeente en Feyenoord (stichting, en de separate betrokken rechtspersonen; BVO, Kuip en SC) en derden (waaronder financiers) zullen inzake deze gebiedsontwikkeling nadere overeenkomsten worden opgesteld en afgesloten op het gebied van risicoverdeling, zekerheden, verantwoordelijkheidsverdelingen en de invulling van publiekrechtelijke procedures. Binnen de publiekrechtelijke procedures blijven de normale besluitmomenten voor raad en college uiteraard in stand.

De financiële afspraken met de Stichting Feyenoord of de daartoe in aanmerking komende rechtspersoon of –personen behoeven de goedkeuring van de Europese Commissie overeenkomstig artikel 107 WVEU (Europees Verdrag). Hiervoor zal een notificatieprocedure worden gestart nadat is uitgewerkt welke financiële inspanning van de gemeente wordt gevraagd op het gebied van de infrastructuur alsook de gemeentelijke bijdrage aan de financiering.

Burgemeester en Wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

Ph.F.M. Raets

De burgemeester,

A. Aboutaleb

Bijlage(n):

n.v.t.