



provincie **HOLLAND**  
**ZUID**

## GS-Voorstel

Besluitnummer

PZH-2020-730850611 DOS-2020-  
0001332

Status  
A-Openbaar

Datum vergadering Gedeputeerde Staten  
7 april 2020

Eindtermijn  
9 april 2020

### Onderwerp

Zienswijze ontwerp bestemmingsplan Feyenoord City, gemeente Rotterdam

### Advies

1. Vast te stellen de zienswijze ex artikel 3.8 Wro op ontwerpbestemmingsplan Feyenoord City, gemeente Rotterdam
2. Vast te stellen de publiekssamenvatting over de zienswijze ex artikel 3.8 Wro op ontwerpbestemmingsplan Feyenoord City, gemeente Rotterdam

NB. Met een beroep op artikel 3 van besluit Beleidsregel actieve openbaarheid Zuid-Holland 2017 wordt een uitzondering gemaakt voor het (moment van) publiceren van het besluit en de stukken.

### Besluit GS

Vastgesteld conform advies

### Bijlagen

1. GS-brief - Zienswijze ex artikel 3.8 Wro op ontwerpbestemmingsplan Feyenoord City, gemeente Rotterdam.
2. Achtergrondinformatie bestemmingsplan Feyenoord City.

## 1 Toelichting voor het College

Feyenoord City is een grote integrale gebiedsontwikkeling rond sport, vrije tijd, wonen en werken. Hierbij wordt een nieuw stadion aan de Nieuwe Maas ontwikkeld en wordt de monumentale Kuip herontwikkeld. De locaties zijn met elkaar verbonden door een gebouwde verbinding over de Stadionweg, de Strip genaamd. Behalve sport en vrije tijd is er in het plan ruimte voor ontwikkeling van woningbouw, parkeren en een commercieel en publiek programma. Ten slotte vindt een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte plaats en worden nieuwe ruimtelijke en sociale verbindingen gelegd naar de omliggende wijken.

Niet alleen voor Rotterdam maar ook voor de provincie is dit project belangrijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan ook door de provincie gedeelde ambities met betrekking tot de woningbouwopgave, versterking OV-structuur en het Nationaal Programma Rotterdam Zuid.

Het bestemmingsplan betreft een plan met verbrede reikwijdte Crisis en herstelwet (Chw) en heeft een looptijd van 20 jaar. Deze opzet maakt het gemakkelijker om de financieel-economische uitvoerbaarheid te onderbouwen en te onderbouwen dat een ontwikkeling binnen de planperiode zal plaatsvinden.

Het betreft een flexibel plan waarin randvoorwaarden worden gesteld ter borging van de ruimtelijke kwaliteit en waarin een maximaal programma voor de beoogde functies in het plangebied is vastgelegd. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een nieuw stadion voor 63.000 bezoekers, 3.769 woningen, een hotel 3.750m<sup>2</sup> bvo, kantoren 16.200m<sup>2</sup> bvo, horeca 13.550m<sup>2</sup> bvo en 17.800m<sup>2</sup> bvo (sport)detailhandel.

Weliswaar betreft de totale gebiedsontwikkeling een belangrijk project en wordt deze in zijn totaliteit positief beoordeeld. Dat neemt echter niet weg dat het plan dient te voldoen aan het geldend ruimtelijk provinciaal beoordelingskader, zoals elk willekeurig plan van een gemeente.

Er wordt voorgesteld een zienswijze in te dienen op de aspecten:

- Detailhandel (te veel m<sup>2</sup>, te ruime definitie van detailhandel, kleinschalige detailhandel niet begrensd per vestiging);
- Kantoren (te veel m<sup>2</sup> ten opzichte van de regionaal aanvaarde kantorenvisie);
- Watergebonden bedrijventerrein (transformatie onvoldoende gecompenseerd);
- Externe veiligheid (plasbrand risico, advies VRR volgen, groepsrisico moet door gemeenteraad als bevoegd gezag afgewogen kunnen worden, bouwvlak gemengd-stadion mag geen bebouwing boven het spoor toestaan)
- Oeververbinding (het plan aanpassen zodat het niet onmogelijk wordt gemaakt dat er een derde oeververbinding kan komen, conform de MIRT-verkenning Oeververbindingen regio Rotterdam).

Voor de volledige inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijze.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in onze Omgevingsverordening een maatwerkregeling is opgenomen voor Crisis en herstelwet (Chw) plannen (artikel 6.35):

In een bestemmingsplan kan worden afgeweken van de regels van deze afdeling, voor zover het

gaat om gronden die door het rijk zijn aangewezen bij de toepassing van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet, mits dit niet leidt tot onevenredige afbreuk aan provinciale belangen. De gemeente verzoekt ons op basis van dat maatwerk-artikel Chw soepel met het plan om te gaan. Dat wil zeggen toets dit plan niet alleen sectoraal, maar maak een integrale afweging waarbij de belangen voor de totale integrale gebiedsontwikkeling en de belangrijke bijdrage aan de verstedelijkingsopgave ook mee wegen.

Het toepassen van de maatwerkoplossing Chw vinden wij toepasbaar voor de verplaatsing van de detailhandel. Voor de uitbreiding van de detailhandel daarbovenop, vinden wij dat – gezien onze kritische houding ten aanzien van de uitbreiding van detailhandel buiten te ontwikkelen en te optimaliseren centra - te ver gaan. Juridisch is geen ervaring met de toepassing en reikwijdte van deze maatwerkoplossing.

#### Financieel en fiscaal kader

Totaalbedrag excl. BTW: n.v.t.

Programma: programma 6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland

Financiële risico's: er zijn geen financiële risico's.

#### Juridisch kader

Het geven van een zienswijze valt onder het ambtelijk mandaat voor het indienen van zienswijzen (AR12). Aangezien het een politiek-bestuurlijk gevoelig dossier betreft wordt deze zienswijze ter besluitvorming aan GS voorgelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt met ingang van vrijdag 28 februari 2020 tot en met donderdag 9 april 2020 ter inzage. In deze periode kan eenieder zienswijzen op het ontwerp indienen. Een zienswijze van uw college moet dan ook binnen de inzagetermijn worden verzonden, dat wil zeggen uiterlijk 9 april 2020.

Na verwerking van eventueel ingediende zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangeboden aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan Feyenoord City de zienswijze niet overneemt, dienen GS een beslissing te nemen over het al dan niet geven van een reactieve aanwijzing op dit plan.

Op grond van artikel 3, onder d van de Beleidsregel actieve openbaarheid Zuid-Holland 2017 wordt dit besluit/brief (met de daarbij behorende stukken) niet actief openbaar gemaakt tot het moment van verzending van de brief aan de gemeente Rotterdam.

## **2 Voorafgaande besluitvorming**

In juli vorig jaar heeft de provincie een overlegreactie ex artikel 3.1.1. Bro gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

In dit kader is aangegeven dat wij de beoogde integrale gebiedsontwikkeling zien als kwaliteitsverbetering van het gebied. Het plan is een van de locaties uit de verstedelijkingsalliantie. Door de combinatie van wonen, werken, sporten en recreëren levert dit plan een positieve bijdrage aan de verstedelijkingsopgave van Zuid-Holland.

Tegelijkertijd is aangegeven dat dit plan nog wel om nadere afstemming en aanpassing vraagt ten aanzien van de volgende onderdelen: externe veiligheid, detailhandel, wonen, transformatie bedrijfsterrein, derde oeververbinding en kantoren.

### **3 Proces**

Met de gemeente is ambtelijk op diverse momenten over het plan en de opmerkingen van de provincie daarop overleg gevoerd. Dit overleg heeft tot behoorlijk wat aanpassingen van het plan door de gemeente geleid. Zo is bijvoorbeeld een aparte uitgebreide onderbouwing voor detailhandel opgesteld en is de argumentatie voor externe veiligheid en bedrijven ook aangescherpt.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat van de MRDH heeft ook advies uitgebracht over dit plan. Dit advies is vooral gericht op het versterken van de haalbaarheid, met als conclusie dat het resultaat van de regionale afstemming tot een positief advies leidt.

De gemeente heeft het plan eind januari 2020 ter beoordeling aan de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland voorgelegd. De commissie heeft een negatief advies afgegeven. Naar de mening van de commissie is invulling met detailhandel niet onmogelijk, maar moet wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden (onder meer de verplaatsing van de detailhandel beter borgen, definities aanscherpen en beschikbare marktruimte beter onderbouwen). Naar aanleiding van het negatieve advies van de commissie heeft de gemeente het plan aangescherpt.

Van belang is verder te melden dat dit plan een van de topprioriteiten van het college van Rotterdam is en dat er nog definitieve besluitvorming moet plaats vinden over de financiering van het nieuwe Feijenoord stadion. Bekend is ook dat verschillende partijen erg kritisch tegenover dit plan staan ("Red de Kuip") en er over dit plan ook 2 WOB-verzoeken zijn ingediend bij de gemeente Rotterdam en de provincie.

Inmiddels zijn over dit plan ook bestuurlijke contacten geweest (wethouder Bas Curvers Rotterdam en gedeputeerde Koning).

Op 26 februari 2020 heeft de gemeente Rotterdam het E-formulier ingediend, waarmee zij het ontwerpbestemmingsplan Feyenoord City ter beoordeling naar de provincie toestuurt. Ondanks de aanscherpingen van het plan is het plan op een aantal punten in strijd met de Omgevingsvisie, het Programma ruimte en de Omgevingsverordening gebleken.

Het is wenselijk om voor de vaststelling van het bestemmingsplan een (hoog ambtelijk/bestuurlijk) gesprek over de zienswijze en de verdere planvorming te hebben.

### **4 Participatie**

Beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan vindt plaats op juridische gronden. In verband met de wettelijke termijnen en de aard van de procedure en besluitvorming is een participatietraject niet aan de orde.

## **5 Communicatiestrategie**

De gemeenteraad van Rotterdam wordt via toezending van bijgevoegde brief geïnformeerd.  
Er is geen aanleiding voor bredere communicatie op dit onderwerp.