



METROPOOLREGIO
ROTTERDAM DEN HAAG

gemeente Rotterdam
college van Burgemeester en Wethouders
Postbus 70012
3000KP Rotterdam

Datum
16 oktober 2019

Onderwerp
Advies Feyenoord City Rotterdam

Westersingel 12
3014 GN Rotterdam
Telefoon 088 5445 100

E-mail: informatie@MRDH.nl
Internet: www.mrdh.nl
KvK nummer: 62288024
Bankrekeningnummer
NL96 BNGH 0285 1651 43

contactpersoon
Gert de Visser

uw kenmerk

ons kenmerk
64415

projectnummer

doorkiesnummer
06-17029931

e-mail
g.devisser@mrdh.nl

bijlage(n)
-

Geacht college,

U heeft een adviesaanvraag ingediend met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan Feyenoord City. Dit betekent regionale afstemming over het transformeren van een bedrijventerrein en de toevoegingen van kantoren en detailhandel, conform de afspraken daarover in de Strategie Werklocaties MRDH. De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat heeft uw plan getoetst aan de Strategie Werklocaties MRDH. Deze brief geldt als positief advies, aangevuld met adviezen voor uw verdere planontwikkeling en -procedures.

De ambitie

Feyenoord City is een grote kans voor een kwalitatief hoogwaardige en grootschalige gebiedsontwikkeling op een belangrijke plek in de regio. Dat versterkt de verstedelijkingsstrategie en levert een noodzakelijke sociaal-economische impuls aan Rotterdam-Zuid. Hierdoor vinden ook veranderingen plaats van economische functies. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor een nieuw stadion voor 63.000 bezoekers, 3733 woningen, 14.750 m² hotel, 96.600 m² leisure/sport/ maatschappelijk/dienstverlening¹, 16.800 m² detailhandel, 16.326 m² horeca, en 16.000 m² kantoorruimte.

Het startpunt is de realisatie van het nieuwe stadion op de locatie van het huidige bedrijventerrein Korte Stadionweg. Tegelijk en aansluitende op het nieuwe stadion worden de omliggende functies gerealiseerd. De Stadiondriehoek (huidige Kuip, omliggende parkeerterrein en aanliggende bedrijven) kan pas daarna ontwikkeld worden. De huidige commerciële strip op de Veranda (bestaande uit detailhandel, horeca en leisure) wordt getransformeerd naar woningbouw. De planhorizon overstijgt de 10 jaar. Daarom is de looptijd van het ontwerp-bestemmingsplan Feyenoord City verlengd met behulp van de crisis- en herstelwet. Volgens planning kan het nieuwe stadion na medio 2024 opengaan. De andere functies openen deels tegelijkertijd (fase 1) of (veel) later.

¹ Dit programma omvat onder meer 15.000 m² bioscoop, 12.000 m² outdooratletiek en multifunctionele sportaccomodaties, 6000 m² sportexperience, onderwijs, taekwondoschool (3.000 m²), urban sport/culture en ruim 10.000 m² aan maatschappelijke voorzieningen behorend bij de woningbouw.

De MRDH heeft de beoogde transformatie van het bedrijventerrein Korte Stadionweg, en de toevoegingen van kantoren en detailhandel in het gehele plangebied regionaal afgestemd.

Bedrijventerrein Korte Stadionweg

De volledige transformatie (bruto ruim 7 hectare) van het bedrijventerrein Korte Stadionweg naar andere functies, is cruciaal voor de ontwikkeling van Feyenoord City. In de toelichting bij uw adviesaanvraag geeft u aan dat voor alle bedrijven op het bestaande terrein alternatieve locaties zijn gevonden, inclusief de watergebonden onderneming Eerland Shiprepair. Voor een deel van de huidige bedrijvigheid op het terrein is in hetzelfde gebied een compensatieruimte van 2,5 hectare (bruto) ontwikkeld, en onderzoekt de gemeente de kansen voor nieuwe watergebonden economie voor de Spaanse Polder (Rotterdam Noord).

Met de transformatie van Korte Stadionweg onttrekt de gemeente Rotterdam een watergebonden terrein aan de markt. Hoewel nu feitelijk onderbenut door watergebonden bedrijven, is het van groot belang ruimte voor nieuwe watergebonden kansen zoals circulaire economie en stadsdistributie te behouden in de regio. De mogelijkheden voor watergebonden bedrijfslocaties in de Spaanse Polder worden momenteel onderzocht door de gemeente. Ook het Havenbedrijf levert een belangrijke bijdrage aan de zoektocht naar watergebonden bedrijventerreinen. Wij adviseren u deze mogelijkheden op te nemen in uw Gebiedskoers Bedrijfsruimte Rotterdam, en de Ruimtelijk Economische Visie & Agenda voor Spaanse Polder.

In uw toelichting wordt niet ingegaan op de huidige economische waarde en toekomstpotentie van Korte Stadionweg. Het is goed dat alternatieve locaties voor bestaande bedrijven zijn gevonden, maar het is ook belangrijk ruimte te bieden aan nieuwe ondernemers en bestaande bedrijven (in het werkmilieu klassiek kleinschalig) die willen uitbreiden. Wij adviseren u in uw Gebiedskoers Bedrijfsruimte Rotterdam aan te geven welke terreinen u (zeker) gaat behouden, en van omliggende terreinen ook aan te geven welke kansen u ziet voor het versterken van die terreinen en het beter benutten van die ruimte.

Kantoren

In het plan Feyenoord City zit een beperkte toename van kantoren. Er is 16.000 m² kantoren opgenomen, en uw toelichting vermeldt dat ook 8.825 m² kantoren wordt onttrokken. Dit betekent een toevoeging van 7.175 m² kantooruimte. Feyenoord City behoort tot de categorie Speciale Locaties omdat de focus hier ligt op het sportcluster. Gezien de ligging bij een NS-station en een (voetbal)stadion voor (inter)nationale wedstrijden en evenementen liggen hier kansen voor economische structuurversterking op bovenlokaal niveau.

In uw eigen behoefteonderzoek wordt een vraag naar nieuwe kantooruimte in geheel Rotterdam vermeld van 536.000 tot 610.000 m². Dit wijkt af van de provinciale behoefteraming, maar is in lijn met de constatering in de Strategie Werklocaties dat sinds 2017 de ontwikkeling van de kantorenmarkt tot nieuwe uitdagingen leidt, aangezien het totale aanbod tot 2030 niet meer voorziet in de minimale vraag. Het toevoegen van plancapaciteit is nog geen garantie voor nieuwbouw, maar maakt in Feyenoord City planologisch de weg vrij voor de ontwikkeling van een beperkte extra toevoeging van kantoren voor een speciaal cluster.

Uit de toetsing aan regionale afspraken komt bovendien naar voren dat het tekort aan kantoren in het grootstedelijke centrumgebied, aanleiding kan zijn om Feyenoord City als een volwaardig overloopgebied in te zetten. Dit betekent dat aanbod in Feyenoord City nabij het station kan beantwoorden aan de vraag naar kantoren in (grootstedelijk) Rotterdam. Verder staat in de Strategie Werklocaties ook 4.000 van de gevraagde 7.175 m² al opgenomen als uitbreiding van de plancapaciteit. Wij adviseren u daarom om in uw ontwerp-bestemmingsplan een toets aan de Strategie Werklocaties op te nemen (in het hoofdstuk provinciaal en regionaal beleid).

Daarbij zijn de actuele marktsituatie in het grootstedelijke gebied, evenals de typering als Speciale Locatie en potentieel HOV-knooppunt, goede argumenten voor de voorgestelde toevoeging van kantoren. Wij adviseren u hier nadrukkelijk op in te gaan om daarmee te beargumenteren dat deze ontwikkeling structuurversterkend is op bovenlocaal (en aannemelijk provinciaal) niveau. Wij adviseren u ook om de genoemde onttrekking van 8.825 m² duidelijker te noemen in uw bestemmingsplan.

Detailhandel

In het ontwerp-bestemmingsplan Feyenoord City is maximaal 17.800 m² detailhandel opgenomen. Hiervan betreft 12.140 m² verplaatsing van detailhandel van de Veranda naar de Strip. Dit betekent een netto toevoeging van 5.660 m². Ten behoeve van de ontwikkeling Feyenoord City is een behoeftegeraming uitgevoerd, waarin een uitbreidingsruimte Vrije Tijd van 6.560 (2019) tot 8.670 m² (2029, alles in BVO) is berekend voor Rotterdam-Zuid. De gevraagde uitbreiding valt daarbinnen.

In uw plan is de toevoeging van detailhandel wel getoetst aan provinciaal beleid, maar niet aan de afspraken die u daarover in de Strategie Werklocaties heeft gemaakt. Wij adviseren u om in uw ontwerp-bestemmingsplan een toets aan de Strategie Werklocaties op te nemen (in het hoofdstuk provinciaal en regionaal beleid), en niet alleen de uitkomst van deze afstemming. Inhoudelijk is er weinig verschil tussen de provinciale en regionale visie. Beiden sturen op concentratie en bundeling. Dit betekent het versterken van de bestaande structuur, het tegengaan van onaanvaardbare leegstand, en het ontmoedigen van solitaire en perifere vestigingen.

Vanuit die regionale visie kan de MRDH de verplaatsing van functies van de Veranda richting de Strip en de betere aansluiting op de Beijerlandse laan goed begrijpen. De netto toevoeging is, mits deze verplaatsing daadwerkelijk plaatsvindt, voldoende onderbouwd. Vanuit de concentratiegedachte is ook het verplaatsen van de buitensportfuncties van de Veranda naar de nieuwe locatie wenselijk. Voor de MRDH is de Veranda een bestaand onderdeel van de detailhandelstructuur. Wij adviseren u wel om (1) de fasering duidelijker te maken, evenals (2) de genoemde onttrekking op de Veranda duidelijker op te nemen in uw bestemmingsplan.

Conclusie

Concluderend achten de regiogemeenten van de MRDH uw plan voor Feyenoord City haalbaar en aantrekkelijk. De integraliteit versterkt de afzonderlijke onderdelen. Het resultaat van de regionale afstemming is dus een positief advies. Bovenstaande adviezen zijn gericht op het versterken van de haalbaarheid. Wij wensen u succes in de verdere planvorming en realisatie.

Verder is ambtelijk afgesproken dat, nadat het plan in procedure is gegaan, Rotterdam een kennisbijeenkomst voor regionale collega's organiseert over de wijze waarop de gebiedsontwikkeling wordt georganiseerd. Deze aanpak biedt vele waardevolle lessen voor andere gemeenten.

De bestuurscommissie Economisch Vestigingsklimaat
van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag,

de secretaris,
B. Duursma

de voorzitter,
B. Kathmann

