

Bestuurlijk Woon-werkakkoord Feyenoord City

Gemeente Rotterdam en
Provincie Zuid-Holland



provincie **HOLLAND**
ZUID



Gemeente Rotterdam

Partijen

De provincie Zuid-Holland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de gedeputeerden mevrouw A.L. Koning, en mevrouw W.H. De Zoete, hiertoe gemachtigd door de commissaris van de Koning handelende ter uitvoering van het besluit van Gedeputeerde Staten hierna te noemen: “de provincie”;

Gemeente Rotterdam, rechtsgeldig vertegenwoordigd door de wethouders mevrouw B. Kathmann en de heer S.A. Kurvers, gemachtigd door de burgemeester op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, hierna te noemen “gemeente”,

Hierna samen te noemen “partijen”,

Overwegende dat

- gezamenlijk wordt gestreefd naar een goede balans tussen wonen en werken in Rotterdam en naar goede afstemming tussen vraag en aanbod in de toekomst;
- gelet op de druk op de woningmarkt, en het tekort aan bepaalde typen bedrijventerreinen en kantoren in Zuid-Holland de gemeente en de provincie in dit akkoord gezamenlijk afspraken willen maken over wonen én werken;
- de locaties waarbij een woningbouwimpuls via het Rijk beschikbaar is gesteld prioriteit hebben. De druk op realisatie van extra woningen is zo hoog dat het behouden en creëren van voldoende ruimte voor werk in de regio van belang is;
- in de 1ste tranche een subsidie is toegekend in het kader van de Woningbouwimpuls aan de gemeente voor de ontwikkeling van Feyenoord City. Een deel van de woningen is nog niet opgenomen in het provinciale woningbouwprogramma en wordt in overleg met de regio bij de actualisatie van het programma opgenomen. Ook wordt een goede invulling van de compensatieplicht voor watergebonden bedrijventerreinen en de afstemming op de door GS aanvaarde regionale kantorenprogrammering in dit akkoord opgenomen;
- de Bedrijventerreinenstrategie ruimte geeft, in geval van grote urgentie, in woon- werkakkoorden vooruitlopend op aanpassing van het Omgevingsbeleid om afspraken te maken over een andere wijze van compenseren van bedrijventerreinen. De locatie Feyenoord City, gelet op het bovenstaande, is een project van grote urgentie;
- dit akkoord voortbouwt op het Integraal Verstedelijkingsakkoord Zuidelijke Randstad, waarin het Rijk, de provincie en acht gemeenten, waaronder Rotterdam, invulling hebben gegeven aan de verstedelijkingsstrategie. Dit om de substantiële woningbehoefte tot 2040 vooral in binnenstedelijk gebied nabij hoogwaardig openbaar vervoer te realiseren¹.
- gezien de forse ruimtelijke druk vanuit woningbouw op met name de binnenstedelijke locaties het gevaar bestaat dat disbalans tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen ontstaat of verder toeneemt. In Zuid-Holland, waaronder in Rotterdam en regio, is een gebrek aan een aantal types vestigingsmogelijkheden zoals betaalbaar vastgoed voor MKB'ers en voor watergebonden en hoge milieucategorie bedrijventerreinen (HMC). Ook is het van belang dat er voldoende vestigingsmogelijkheden worden behouden en/of gecreëerd op locaties met een goede (OV-) ontsluiting;

¹ zie https://staten.zuidholland.nl/DMS_Import/Statencommissie_Ruimte_Wonen_en_Economie_RWE/2020/Agenda_RWE_15_januari_2020/Opening_procedurevergadering/Ingekomen_stukken/Stuknr_717975112.org

- de transformatie van bedrijventerrein Maaszicht (Korte Stadionweg) naar andere functies cruciaal is voor de ontwikkeling van Feyenoord City, en dat dit project niet alleen van grote meerwaarde is voor Rotterdam-Zuid maar ook van (boven)regionale betekenis is;
- het van belang is om in de stad en regio over voldoende ruimte voor watergebonden bedrijvigheid te beschikken omdat dit vestigingsmilieus biedt voor o.a. circulaire economie en stadsdistributie. Rotterdam gaat bewust om met de watergebonden bedrijvigheid.
- uitgangspunt is de transformatielocaties vanuit regionaal ontwikkelingsperspectief te bezien en waar mogelijk - binnen de kaders van het Omgevingsbeleid - te anticiperen op de nieuwe bedrijventerreinenstrategie van de provincie².
- de gemeente het Masterplan Feyenoord City heeft vastgesteld. Met de doelstellingen in het Masterplan en de milieutechnische kenmerken van de deelgebieden in Feyenoord City als uitgangspunt. In dit Masterplan is ook sprake van verplaatsing van andere werkfuncties en uitplaatsing van bedrijven om de optimale stedenbouwkundige structuur tot stand te brengen en meer ruimte te creëren voor woningbouw.

Op basis van bovenstaande overwegingen zijn partijen overeengekomen een woon-werkakkoord te sluiten.

Partijen komen als volgt overeen:

Artikel 1 Doel

Het woon-werkakkoord heeft als doel afspraken en intenties vast te leggen tussen partijen voor zowel korte als lange termijn met betrekking tot het realiseren van de gewenste woningvoorraadtoename en tegelijkertijd afgezet tegen de behoefte voldoende en kwalitatief goede ruimte voor werklocaties te bieden.

Artikel 2 Locatie

1. Feyenoord City ligt aan 'De Oude Lijn'³, tussen het station Rotterdam-Zuid en het in studie zijnde station Stadionpark. De gemeente beoogt met Feyenoord City op deze knooppuntlocatie middels een hoogstedelijke ontwikkeling een gemixt en complementair programma te realiseren.
2. Feyenoord City zal niet alleen bijdragen aan de woningbouwopgave, maar ook aan de versterking van het openbaar vervoer, de doelstellingen van het Nationaal Programma Rotterdam-Zuid (werkgelegenheid, onderwijs, sportparticipatie) in synergie met de bestaande binnenstad en het verbeteren van de verbindingen in Rotterdam.

Artikel 3 Woningbouwprogramma Feyenoord City

1. In Feyenoord City zullen 3.700 woningen worden gerealiseerd in een aantrekkelijk hoogstedelijk gebied met veel voorzieningen in de directe omgeving zoals vastgelegd in het bestemmingsplan.
2. In het gebied worden 450 sociale woningen gerealiseerd. Het percentage sociale woningen betreft circa 12% van het totaal aantal woningen. Dit aandeel past binnen de regionale afspraken. Uitgangspunt in regionaal verband is weliswaar dat de sociale woningvoorraad in Rotterdam per saldo tot en met 2030 zal afnemen, maar ook dat die afname de resultante is van de diverse ingrepen waaronder sloop, nieuwbouw, verkoop en liberalisaties.

² Inzet van de bedrijventerreinenstrategie van de provincie is te komen tot door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale bedrijventerreinenvisies waarbij gestreefd wordt naar een integrale ruimtelijk-economische benadering, versterking en verduurzaming van de vestigingsmogelijkheden en balans in vraag en aanbod

³ De spoorlijn van Amsterdam via Haarlem, Leiden, Den Haag en Rotterdam naar Dordrecht wordt De Oude Lijn genoemd, omdat op 20 september 1839 tussen beide eerstgenoemde steden Nederlands eerste passagierstrein ging rijden.

3. In het Rotterdamse bod in het kader van het Regioakkoord is expliciet aangegeven dat 20% van het totale nieuwbouwprogramma, dus 8.400 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. De 450 sociale woningen in de gebiedsontwikkeling Feyenoord City vormen onderdeel van die 8.400 woningen. 40% van de te realiseren woningen behoren tot het middeldure segment, waarvan de ene helft huurwoningen zijn en de andere helft koopwoningen zijn.
4. Er wordt ingezet op een diverse mix van doelgroepen. Naast differentiatie in prijs zal er sprake zijn van differentiatie in grootte, typologie (appartementen en grondgebonden woningen) en gebouwwormen (woontorens en bouwblokken).

Artikel 4 Compensatie bedrijventerrein Maaszicht (Korte Stadionweg)

Onderdeel van Feyenoord City is het bedrijventerrein Maaszicht aan de Korte Stadionweg dat getransformeerd wordt naar een sportvoorziening (het nieuwe stadion) en een groenvoorziening (het Mallegatpark).⁴ Voor de ontwikkeling van Feyenoord City is de transformatie van het bedrijventerrein Maaszicht (4,3 ha) naar andere functies een belangrijke randvoorwaarde. Het bedrijventerrein kent op dit moment een mix van bedrijven in milieucategorie 1 t/m 3, variërend van een bouwmarkt, opslag, een bedrijfsverzamelgebouw, autobedrijfjes tot een tankstation. Het scheepsreparatiebedrijf Eerland Shiprepair is het enige bedrijf dat gebruik maakt van het water. Het resterende deel van de watergebonden kavels (3 ha) wordt sinds ruim 30 jaar niet meer gebruikt voor watergebonden bedrijvigheid.

1. Ter compensatie van de transformatie van het bedrijventerrein Maaszicht wordt zowel het huidige gebruik als een groot deel van de planologische ruimte gecompenseerd door middel van ruimte op nieuwe en bestaande bedrijventerreinen:
 - a. Huidig gebruik: Voor gevestigde bedrijven op het bestaande terrein zijn alternatieve uitwijklocaties gevonden elders binnen de gemeente. Dit wordt gecompenseerd door:
 - i. nieuw-gecreëerde bedrijfslocaties in de omgeving van Feyenoord City (Noorderhelling en Zuiddiepje) en door het verbeteren van de vestigingsmogelijkheden op een recent uitgebreid bedrijventerrein in hetzelfde gebied (Hordijk).
NB Een deel van de uitbreiding van Hordijk is specifiek ontwikkeld als uitwijklocatie voor bedrijven uit bedrijventerrein Korte Stadionweg;
 - ii. beter benutten van bestaande vestigingsmogelijkheden in het zeehaventerrein Waalhaven (Pier 8) op een kavel dat momenteel niet in gebruik is voor watergebonden bedrijvigheid;
 - b. Planologische ruimte: Door de transformatie van bedrijventerrein Maaszicht onttrekt de gemeente ruimte voor potentieel watergebonden bedrijvigheid aan de markt. Deze planologische ruimte wordt gecompenseerd door het beter benutten van bestaande vestigingsmogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid op bedrijventerrein Spaanse polder.
2. Omdat volledige planologische compensatie elders in de stad en/of regio niet mogelijk is en het huidige gebruik van de watergebonden mogelijkheden van het bedrijventerrein (0,5 ha) wordt gecompenseerd, wordt 3 ha aan ruimte voor watergebonden bedrijvigheid gecompenseerd door middel van heractivering en revitalisering van het deel van de insteekhavens van Spaanse Polder dat momenteel niet wordt gebruikt voor watergebonden bedrijvigheid. Deze extra ruimte wordt gecreëerd ter compensatie van de te onttrekken ruimte voor watergebonden bedrijvigheid aan Korte Stadionweg en zal naar verwachting in 2027, maar uiterlijk voor 2030 zijn gerealiseerd. Hiervoor zal in 2021 een investeringsstrategie worden opgesteld waarin in het eerste kwartaal van 2021 de volgende stappen worden gezet:
 - a. vaststelling gebiedsvisie Spaanse Polder;
 - b. verkenning verplaatsingsmogelijkheden van gevestigde bedrijven in havengebied Spaanse Polder die niet afhankelijk zijn van het water voor hun bedrijfsmatige activiteiten;
 - c. inventarisatie stedelijke ruimtebehoefte naar watergebonden bedrijvigheid;
 - d. onderzoek kosten en financieringsmogelijkheden voor herstructurering;

⁴ Een nadere omschrijving van het te compenseren bedrijventerrein Maaszicht (Korte Stadionweg) is opgenomen in de bijlage behorende bij dit woon-werkakkoord.

- e. onderzoek publiek- en privaatrechtelijke sturingsmogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid (2024 omgevingsplan);
- f. de gemeente en provincie spreken af gezamenlijk op te trekken rond de vestigingsvoorwaarden voor de watergebonden bedrijven, bijvoorbeeld voor de situatie van de Giessenbrug die in beheer is bij Rijkswaterstaat.

In de bijlage is een overzicht van de specifieke informatie (inclusief cijfers) opgenomen.

Artikel 5 Kantorenprogramma

1. Het gebied Feyenoord City is aangewezen in het Rotterdamse kantorenbeleid als concentratielocatie voor kantoren. Hieraan liggen de volgende overwegingen ten grondslag:
 - a. goede OV-bereikbaarheid (stedenbaanstation⁵);
 - b. onderscheidenheid (sport-leisure) + uitstraling van locatie + onderdeel van een gemixt woon-werkgebied met veel voorzieningen (aantrekkelijk vestigingsmilieu);
 - c. de doorontwikkeling van een hoogstedelijke locatie rondom een OV knooppunt;
 - d. belangrijk voor werkgelegenheid op Zuid en in verhouding met grote uitbreiding van aantal inwoners (en dus beroepsbevolking) in het gebied;
 - e. uitbreiding van de 1e fase⁶ is reeds toegestaan in provinciaal aanvaarde regionale kantorenvisie, waarmee sprake is van een locatie waar uitbreiding is toegestaan en dus geen ongewenste locatie voor kantoren.
2. In fase 1 is 4.000 m² uitbreiding van het planaanbod van nieuwe kantoren toegestaan conform huidige provinciaal aanvaarde regionale kantorenvisie (Aanvaardingsbrief 20 mei 2019, termijn tot 2024).
3. Voor de realisatie van een efficiënte stedelijke structuur wordt de verplaatsing (naar de overzijde van de weg) van een kantoor van 4.600 m² toegestaan.⁷
4. In fase 3 wordt planologische ruimte voor uitbreiding van de kantorenvoorraad met 5.000 m² toegestaan, onder voorwaarde dat deze nieuwbouw toegevoegd wordt aan de regionale kantorenprogrammering in de volgende provinciaal aanvaarde regionale kantorenvisie (voorzien voor 2024). Deze voorwaarde is in het bestemmingsplan Feyenoord City opgenomen.

Artikel 6 Monitoring en evaluatie

1. Gemeenten en provincie zullen jaarlijks de voortgang ten aanzien van de ambities en doelstellingen monitoren en evalueren. Dit is regelmatig onderwerp van gesprek tussen gemeente en provincie en wordt zo nodig gerapporteerd aan de colleges van B&W en GS. Dit geschiedt in ieder geval voorafgaand aan elke nieuwe collegeperiode.

⁵ Stedenbaan is een concept voor het stadsgewestelijk spoorvervoer in de Zuidvleugel. Het is een verbetering van het oude stoptreinproduct op de Oude Lijn (Schiphol / Haarlem – Leiden – Den Haag – Rotterdam – Dordrecht). Samen met RandstadRail, de Rotterdamse metro, de RijnGouwelijn, Hoekse Lijn en MerwedelingeLijn is Stedenbaan de drager voor de regionale OV-structuur en de 'kapstok' voor ruimtelijke ontwikkelingen in de Zuidvleugel.

⁶ In Fase 1 (2020-2023) draait het om het Nieuwe Stadion voor Feyenoord met de omliggende bebouwing van de Urban Bridge en de Strip Noord. De ontwikkeling en bouw van het Nieuwe Stadion is gepland vanaf juli 2020; de beoogde opening in het voetbalseizoen 2023-2024. Fase 2 (2020-2025) is de herontwikkeling van De Kuip. De voorbereidende werkzaamheden zullen in 2020 beginnen als de bouw van het Nieuwe Stadion gestart is. Fase 3 (2023-ongeveer 2032) bestaat uit de Strip Zuid en het Kuip Park.

⁷ De provincie beschouwt de verplaatsing van deze 4.600 m² bestaand kantoren feitelijk als nieuwbouw kantoren. Deze kantoorpanden zouden echter ter plaatse herbouwd kunnen worden indien het bestemmingsplan zonder deze ontwikkeling conserverend van aard was geweest. Bovendien kan de gemeente motiveren dat het plan voldoet aan de provinciale Omgevingsverordening gelet op artikel 6.11 en in samenhang met artikel 6.35. (afwijking in verband met de Crisis- en herstelwet).

Artikel 7 Slotbepalingen

1. De afspraken in dit akkoord treden in werking met ingang van de dag na ondertekening door beide partijen.
2. Partijen komen overeen dat afspraken in dit akkoord niet in rechte zullen worden afgedwongen. Indien er geschillen zijn over uitvoering van deze afspraken treden partijen in overleg.
3. De afspraken uit dit akkoord zijn bestuurlijk bindend voor zowel de zittende als de opvolgende bestuurders en lopen tot 2030.
4. Indien een der partijen de afspraken in dit Woon-werkakkoord niet wenst te continueren, dan kan deze partij door middel van schriftelijke opzegging eenzijdig haar deelname beëindigen.

Ondertekening

Namens de provincie



A.L. Koning



W.H. de Zoete

Namens de gemeente



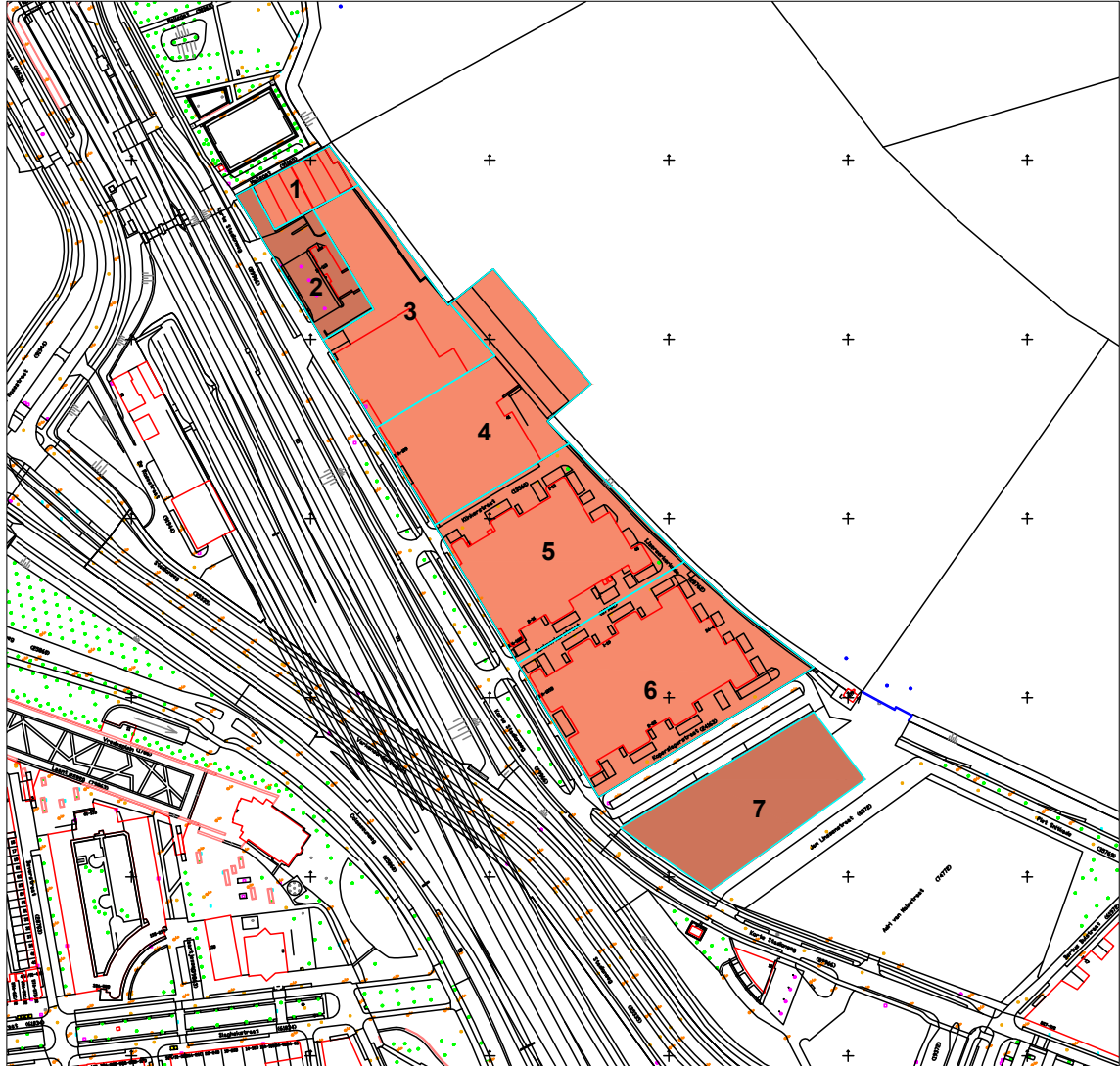
S.A. Kurvers



B. Kathmann

Bijlage

Factsheet locatie en compensatie Bedrijventerrein Maaszicht (Korte Stadionweg)



Bedrijventerrein Maaszicht

totaal grootte (bestemmingsplan Olympus): circa 43.600 m²
watergebonden mogelijk (kavel 1, 3, 4, 5, 6): circa 35.000 m²

kavels (indicatief naar huidig gebruik)

- 1 1370
- 2 2430 (esso)
- 3 6200
- 4 7830
- 5 8850
- 6 10680
- 7 6040 (gamma)

Transformatie van bedrijventerrein Korte Stadionweg: 4,3 ha bruto-oppervlakte

- 0,6 ha bestemd als perifere detailhandel (bouwmarkt)
- 0,2 ha bestemd als verkooppunt motorbrandstoffen
- 3,5 ha bestemd als bedrijfsfunctie milieucategorie 1 t/m 3 en (potentieel) watergebonden, waarvan:
 - o 0,5 ha in gebruik voor watergebonden bedrijvigheid
 - o 3 ha niet in gebruik als watergebonden bedrijvigheid

Compensatie op de volgende locaties:

a. Nieuw: (NB geheel of gedeeltelijk specifiek ontwikkeld als uitwijklocatie voor Feyenoord City)

a. 2,5 ha op bedrijventerrein Noorderhelling (nieuw)

- Totale grootte: 2,5 ha (bruto grondoppervlak)
- Bestemmingsplan: Noorderhelling (2018)
- Bestemming: Bedrijven tot en met categorie 3.1
- 0,8 ha functieaanduiding 'detailhandel perifeer' (max. 5.000 m2 bruto vloeropp.)
- Type: Niet-watergebonden
- Verwachte planning in gebruik name: 2022

b. 0,5 ha op bedrijfslocatie Zuiddiepje: (nieuw)

- Totale grootte: 0,5 ha (bruto grondoppervlak)
- Bestemmingsplan Zuiddiep (2018)
- Bestemming: brandstofservicestation
- Type: Niet-watergebonden
- Verwachte planning in gebruik name: 2021

c. 1 ha op bedrijventerrein Hordijk (uitbreiding bestaand terrein)

- Totale grootte van de uitbreiding: 4,2 ha (bruto grondoppervlak)
- Bestemmingsplan: Bedrijventerrein Hordijk (2017)
- Bestemming: Bedrijven tot en met categorie 3.1 en 3.2
- Type: Niet-watergebonden
- Verwachte planning in gebruik name: 2021-2023

b. Beter benutten:

a. 0,5 ha op zeehaventerrein Waalhaven – Pier 8 (bestaand terrein)

- Totale grootte: 54 ha (bruto grondoppervlak)
- Bestemmingsplan: Waalhaven en Eemhaven (2018)
- Bestemming: dienstverlening t.b.v. scheepvaart en offshore
- Locatie: Ophemertstraat
- Huidige status: braakliggend
- Type: Watergebonden
- Verwachte planning in gebruik name: 2021

b. 3 ha op bedrijventerrein Spaanse Polder (bestaand terrein)

- Grootte: (bruto grondoppervlak)
 - o Totaal: 171 ha
 - o Watergebonden: 30 ha
- Bestemmingsplan: Spaanse Polder (2014)
- Bestemming: Bedrijven tot en met categorie 5
- Locatie: Alblashaven, Bornissehaven, Gantelhaven, Lingehaven en Peltserthaven
- Huidige status: ca. 10% in gebruik door watergebonden bedrijvigheid
- Type: Watergebonden
- Verwachte planning in gebruik name: 2022-2030