



# Tussennotitie Feyenoord City

---

Datum : 16 november 2016 Versie: Definitief A  
Door : Frank Keizer  
Onderwerp : planning Feyenoord City  
Bijlagen : Planning d.d. 16-11-16: Planning Feyenoord City met coördinatie-regeling  
(vertrouwelijk)  
Planning d.d. 08-11-2016 Planning Feyenoord City op hoofdlijnen

---

## **Inleiding**

In samenspraak met de gemeente Rotterdam is een eerste planning opgesteld voor de realisatie van Feyenoord City Fase 1, met als leidend onderdeel het nieuwe stadion.

## **Uitgangspunten en aandachtspunten planning**

- Toepassing Crisis- en Herstelwet, de CHW geldt wel voor de sportcampus en Park de 2 Heuvels, Stadiondriehoek. De CHW geldt nog niet voor Feyenoord City en de Noorderhelling. Wanneer het mogelijk is om ook voor Feyenoord City de CHW van toepassing te verklaren, dient de gemeente hiervoor een verzoek bij het ministerie van I&M in te dienen Deze procedure zal ca. een jaar in beslag nemen.
- Termijnen genoemd in de planning zijn voor een groot deel indicatieve termijnen, nadere afstemming op het project kunnen wijzigingen met zich meebrengen.
- De verwerving van de objecten vindt plaats voor goedkeuring bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het Stadion en omgeving (financieel risico).
- Investerings in Noorderhelling (bouwrijp maken en investeren in bouwplan en dus definitieve verhuizing) vindt plaats voor vaststelling bestemmingsplan van het Stadion en omgeving
- Bouwrijp/woonrijp maken vindt tijdens mogelijke beroep/hoger beroep procedure plaats.
- Uitgangspunt is dat overige procedures parallel lopen met de procedures die nu in planning worden genoemd en dus niet op het kritieke pad liggen.
- Er moet nog uitgezocht worden wat de doorlooptijden zijn en de impact op de planning is van de nog niet genoemde procedures t.w.:
  - Procedure ProRail i.v.m. bouwen over de spoorlijn, deze procedure heeft geen invloed op de tijdsplanning.
  - Ontheffing Flora en Fauna wet, met name t.b.v. het deel bouwen in het water.
  - Procedures t.b.v. het creëren van vervangend water.
  - Archeologie: Al in een vroeg stadium evt. bureau BOOR hierbij betrekken, zij kunnen al op basis de gebiedsvisie/masterplan een eerste inschatting maken (nog niet opgenomen in de planning). Als er iets gevonden wordt kan het van invloed zijn op het kritieke pad.

- In de planning moet de activiteit bommen en granatenonderzoek nog ingepast worden. Als er iets gevonden wordt kan het van invloed zijn op het kritieke pad.
- Inrichtingsplan/buitenruimte procedure moet nog toegevoegd worden (niet kritiek).

### **Coördinatie-regeling:**

Voor het toepassen van de coördinatie-regeling is toestemming van de Gemeenteraad nodig. Het voordeel van het toepassen van een coördinatie-regeling is dat er sprake is van 1 voorbereidingsprocedure en dat de afhandeling van evt. beroepen in 1 keer kan plaatsvinden. Het nadeel van coördineren is dat je in een vroeg stadium dient te beschikken over een bouwplan(nen)/omgevingsvergunningsaanvraag, waarbij je dus veel meer beperkt wordt in je flexibiliteit dan bij de variant van eerst een relatief globaal bestemmingsplan en pas daarna afwickelen van bouwplannen op basis van dat bestemmingsplan.

### **pad tot start bouw fase 1**

De planning is opgebouwd uit twee soorten activiteiten:

- De publiekrechtelijke procedures.
- Werkzaamheden (o.a. aankoop objecten, ontwerp en bouw)

Er wordt vanuit gegaan dat de publiekrechtelijke procedures leidend zijn in het bereiken van de mijlpaal start bouw. De op te stellen documentatie t.b.v. de publiekrechtelijke procedures en het opstellen van de aanbestedingsstukken alsmede de aanbesteding zelf wordt geacht mogelijk te zijn binnen de tijdslijnen volgend uit de publiekrechtelijke procedures.

Bestemmingsplan Feyenoord City treedt in werking 11-7-19, met een mogelijke beroepsfase tot 9-1-20.

De maandag na de (positieve) gemeenteraadsbehandeling 20-3-17 beginnen de publiekrechtelijke procedures, bestemmingsplan wijziging t.b.v. de realisatie Feyenoord City fase 1. Deze procedure eindigt do. 11-7-19. Dit betekent dat, zonder schorsingsbesluit, vanaf 11-7-19 bouwactiviteiten kunnen plaats vinden. Dit start met slopen en saneren, gevolgd door het bouwrijp maken van het terrein. Na het bouwrijp maken kan de bouw van het stadion starten: 5-6-20.

### **Mogelijke planningsoptimalisaties**

Nadere uitwerking van het ontwerp van het nieuwe stadion is nodig om te bezien of het mogelijk en zinvol is om de werkzaamheden dan wel tegelijkertijd met het slopen en saneren (11-7-19) kunnen starten, dan wel tijdens deze werkzaamheden. Aangezien een groot deel van het nieuwe stadion over het water wordt gebouwd is het goed denkbaar dat hier reeds gestart kan worden, voordat de feitelijke bouwplaats bouwrijp is opgeleverd. Deze eerdere start is alleen mogelijk wanneer geen beroep en schorsing wordt ingesteld.

Nadere uitwerking van het ontwerp van het nieuwe stadion is nodig om de exacte bouwtijd te kunnen vaststellen. Deze is nu bepaald op 3 jaar; 1 jaar fundering en onderbouw t/m eerste ring, daarna 1 jaar ruwbouw 2<sup>de</sup> en 3<sup>de</sup> ring, gevolgd door 1 jaar afbouw. Met name in de ruwbouw zou het mogelijk zijn om 6 maanden tijd te winnen.

Wanneer al deze effecten worden meegenomen zou het mogelijk zijn dat de eerste wedstrijd reeds in aan begin van het seizoen 2022 in het nieuwe stadion gespeeld kan worden.

In onderstaande tabel zijn t.o.v. scenario 3 (1 en 2) de versnellingsscenario's weergegeven.

### **Mogelijke vertragingfactoren**

Er zijn verschillende risicofactoren die de planning kunnen vertragen. Op dit moment zijn alleen een aantal risico's bekeken die voortkomen uit de te doorlopen procedures en verwerving van de objecten. Er zijn geen risico's in beeld gebracht die vertraging van de werkzaamheden zoals ontwerp, aanbesteding en bouw met zich meebrengen. Hieronder zijn t.o.v. scenario 3 de uitkomsten van de verschillende scenario's weergegeven (4 t/m 7).

**Start bouw en oplevering Stadion scenario's met coördinatie-regeling**

	<b>Scenario's</b>	<b>Start bouw met coördinatie-regeling</b>	<b>Oplevering Stadion</b>
1	Geen RvS procedure bestemmingsplan Noorderhelling geen RvS bestemmingsplan Feyenoord City, inboeken van gelijktijdige startbouw BRM en 6 maanden tijdswinst ruwbouw Stadion.  (niet in planning uitgewerkt)	02-12-2019	02-06-2022
2	Geen RvS procedure bestemmingsplan Noorderhelling wel RvS bestemmingsplan Feyenoord City en 6 maanden tijdswinst ruwbouw Stadion.  (niet in planning uitgewerkt)	05-06-2020	05-01-2023
3	Geen RvS procedure bestemmingsplan Noorderhelling wel RvS bestemmingsplan Feyenoord City	05-06-2020	05-06-2023
4	Wel RvS procedure bestemmingsplan Noorderhelling	Q3 2020	Q3 2023
5	Financial Close Grex (bestemmingsplan in werking = start uitvoering bouwplan Noorderhelling)	Q3 2021	Q3 2024
6	Mogelijke onteigeningsscenario's: Onteigeningvonnissen ingeschreven in kadaster	Q4 2021	Q4 2024
7	Onteigeningvonnissen ingeschreven in kadaster na cassatie	Q4 2022	Q4 2025