

# Stadiondriehoek

1. Introductie
2. Parkeren
3. Geluid



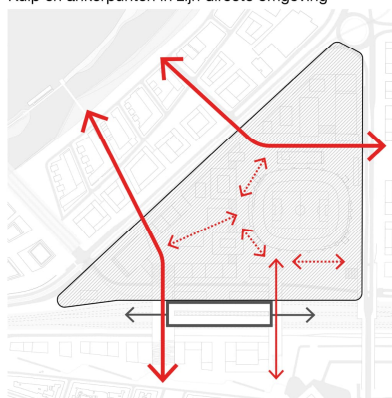
# - Stadiondriehoek (2024) -



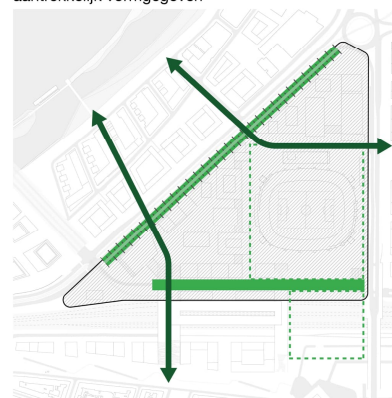
1. De stadiondriehoek vormt de entree naar de stad en representeert zijn centrumfunctie met opvallende bebouwing ten opzichte van de omgeving; de stadsboulevards (de Stadionweg en de Coen Moulijnweg) worden begeleid met een herkenbare randbebouwing



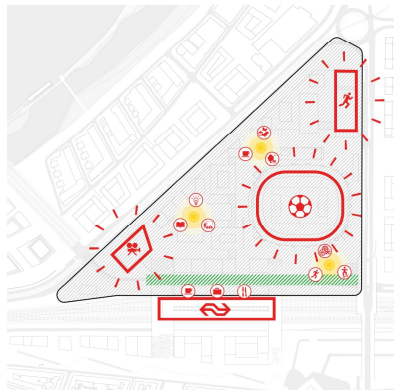
2. Het nieuwe treinstation Stadionpark introduceert een belangrijk OV-knooppunt in dit gebied; Hillesluis wordt met een directe, aantrekkelijke en veilige langzaamverkeerroute via het stationsplein verbonden met de rivier, het Rondje Stadionpark wordt afgemaakt en intern komen er langzaamverkeerroutes tussen de Kuip en ankerpunten in zijn directe omgeving



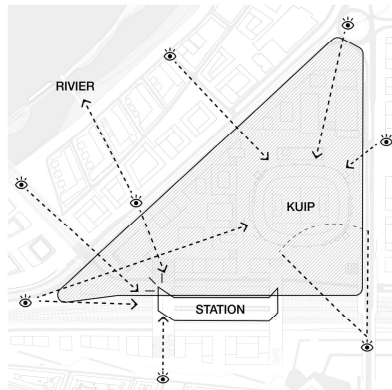
3. De dijk wordt als groenstructuur behouden, het Rondje Stadionpark wordt als groene route afgemaakt, de Olympiaweg wordt omgevormd tot representatieve plein- en verblijfsruimte, de Kuip wordt omringd met attractieve openbare ruimte en de route Hillesluis-rivier wordt aantrekkelijk vormgegeven



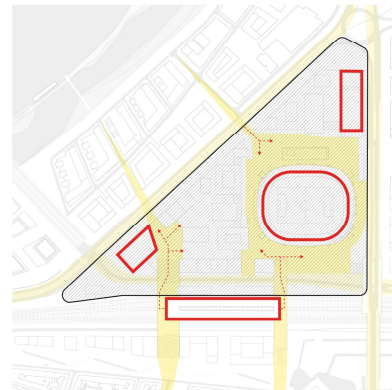
4. De nieuwe en bestaande stedelijke/ regionale bestemmingen vragen om een heldere openbare ruimtestructuur, aandacht voor comfortabele en sociaal veilige pleinen en straten en de toevoeging van programma, bebouwing en openbare ruimte met een prettige menselijke maat



5. Zichtrelaties met de Kuip en het nieuwe Station Stadionpark als bestaande en nieuwe iconen in het gebied



6. De grote trekkers in het gebied vragen om zo veel mogelijk dubbelgebruik van parkeren, een passende inrichting van het gebied en de openbare ruimtes met voldoende ruimte voor grote groepen mensen en een sterke samenhang met deelgebied 3.2



-  locatie specifiek
-  fysieke verbinding
-  visuele verbinding
-  sociale verbinding
-  ecologische verbinding
-  activerende openbare ruimte
-  iconen / attracties
-  nieuwe bestemmingen
-  healthy living
-  klimaat adaptief
-  diverse landschappen

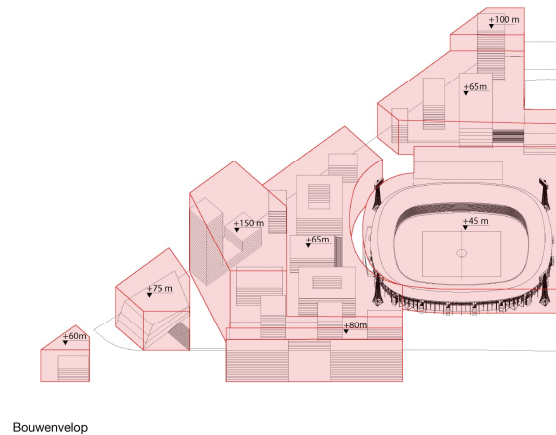
# - Stadiondriehoek (2024) -



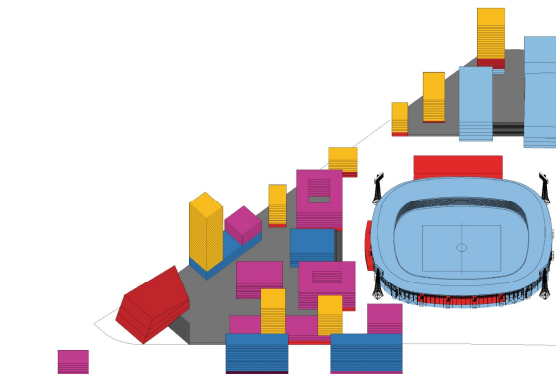
## INDICATIEF PROGRAMMA

### De Stadiondriehoek

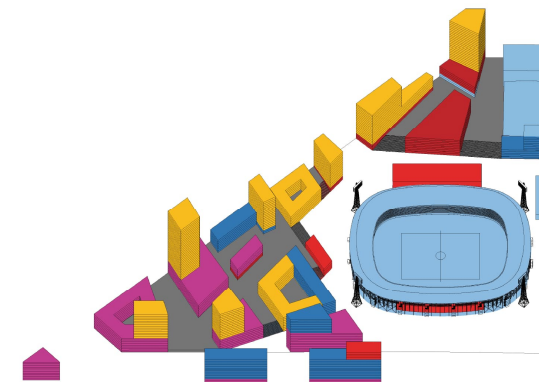
|                 |                                                                                                        |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BVO             | ca. 280.000 – 320.000 m² totaal (excl. parkeren)                                                       |
| Aantal Woningen | 500 – 1.250 woningen (ca. 65.000 – 120.000 m²)<br>25% sociaal<br>40% middensegment<br>35% vrije sector |
| Niet-wonen      | totaal ca. 160.000 – 220.000 m²                                                                        |



- Woningen
- Kantoor
- Hotel
- Detailhandel
- Leisure
- Horeca
- Sport
- Overig
- Parkeren



Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking 1



Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking 2

## - Voorbeelduitwerking-



## - Stadiondriehoek (2024) -



# Aanleidingen nadenken Stadiondriehoek

- **Station Stadionpark**
  - Aansluiting op de omgeving
  - Stationsfaciliteiten
  - HOV-inpassing
- **Uitbreiding Topsportcentrum**
- **Initiatief huidige eigenaar**
- **Gedachtenvorming over verbeteringen de Kuip door Stadion Feijenoord**



# Kuip moet kunnen functioneren

## Parkeren

- Noorderhelling: blijft beschikbaar
- Veranda-garage: blijft beschikbaar
- P5C: verdwijnt, mede vanwege brug (was tijdelijk, in huidig bestemmingsplan bebouwing opgenomen)
- Stadiondriehoek
  - Onder verhoogde maaiveld
  - Meer oppervlak vanwege gebruik bedrijven
  - Meer lagen mogelijk

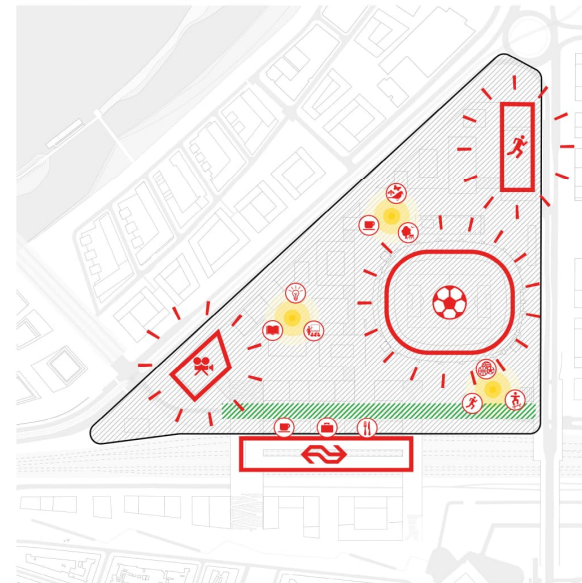
## Toegankelijkheid:

- OV
- Fiets
- Voetgangersroutes

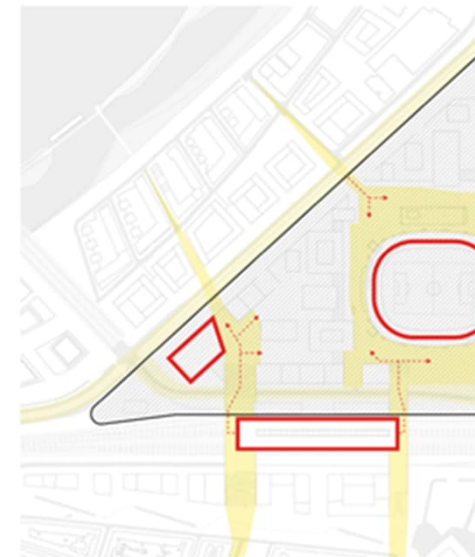
## Andere functionaliteiten

## Geluid

4. De nieuwe en bestaande stedelijke/ regionale bestemmingen vragen om een heldere openbare ruimtestructuur, aandacht voor comfortabele en sociaal veilige pleinen en straten en de toevoeging van programma, bebouwing en openbare ruimte met een prettige menselijke maat



6. De grote trekkers in het gebied vragen om zo veel mogelijk dubbelgebruik van parkeren, een passende inrichting van het gebied en de openbare ruimtes met voldoende ruimte voor grote groepen mensen en een sterke samenhang met deelgebied 3.2



## - Woningbouw rond de Kuip-



# Beoordelingskader



- Omgevingswet/bkl
- Beleid Voetbalstadions Rotterdam
  - Gaat over voetbalwedstrijden en concerten
  - Bepaalt beleid voor nieuwbouwwoningen nabij voetbalstadions
  - Geeft aan onder welke voorwaarden dit kan, waarbij binnenwaarden belangrijk element zijn
  - Binnenkort volgt herziening
    - Passend bij omgevingswet
    - Toevoegen buitenpodia bij voetbalwedstrijden

# Impact op gebiedsontwikkelingen



## Onderzocht

- Sportcampus (meest geraakt)
- Waterkant
- Colosseumplot
- Herontwikkeling Veranda

## Niet onderzocht

- Feijenoord XL
- Stadiondriehoek



# Geluid de Kuip



## 1. Concerten:

- Komt via dak de Kuip (als een “bol”)
- Specifiek geluid qua frequentie/spectrum (bastonen/gedreun)
- Moeilijk te isoleren
- Tijdstip

## 2. Voetbalwedstrijden:

- Minder en ander geluid (dan concerten)

## 3. Buitenpodia bij voetbalwedstrijden:

- Geluid “op de grond”
- In een richting (behorend bij het podium)
- Uiterste tijd vroeger (voor wedstrijd afgelopen)

# Sportcampus Noord-oosthoek



Noordelijk deel: ca 800 woningen

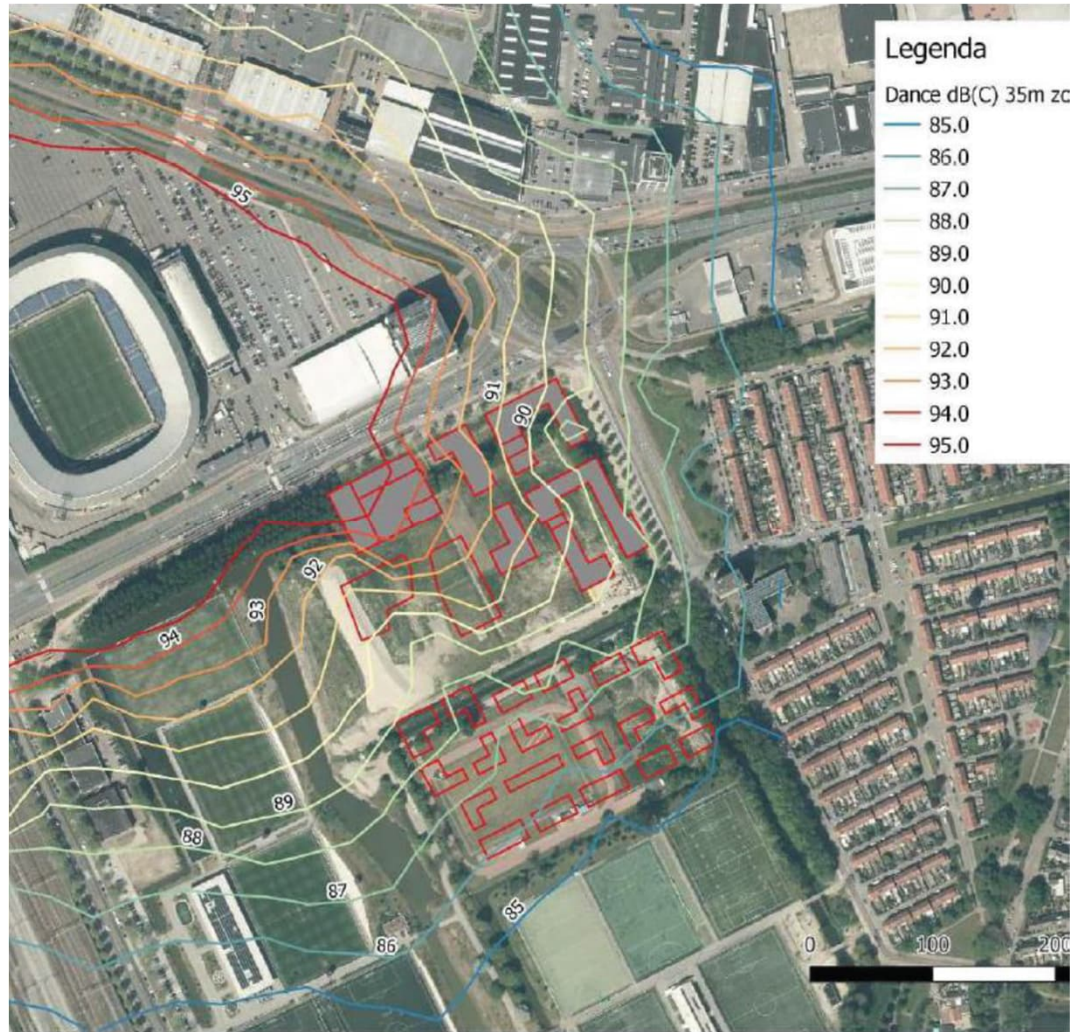
Oorspronkelijk uitgangspunt: nieuwe stadion

Gedifferentieerde bebouwing

Grondopbrengst



# Sportcampus: impact geluid



# Sportcampus Noord-oosthoek: opties



Niet bouwen  
Isoleren  
Geluid verminderen



# Benodigde isolatie



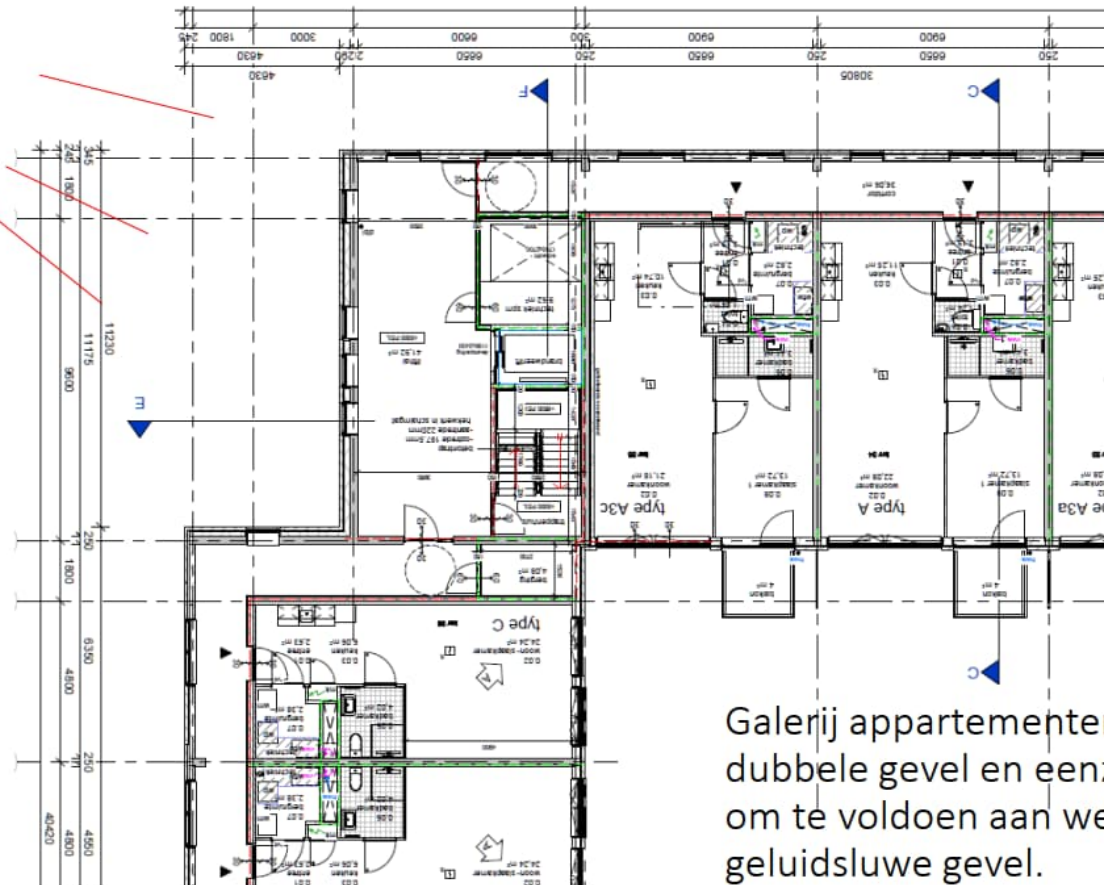
Geluidswerende maatregelen:

- a. Reguliere maatregelen niet voldoende
- b. Voldoende isolatie kan alleen met geen/zeer beperkte ramen: woningen voldoen niet aan regels daglicht (bouwbesluit)
- c. Voorzetmuur/geluidsscherm/galerij

# Alternatief



De Kuip



Galerij appartementen aan CM weg met dubbele gevel en eenzijdige orientatie om te voldoen aan wettelijk beleid van geluidsluwe gevel.

## Uitwerking alternatief (financieel)



Financiële aspecten gebiedsontwikkeling

- Hoge bouwkosten (extra tov geluidsisolatie verkeer):
  - Minder opbrengsten
- > negatief resultaat grex Sportcampus:
- Groter dan nu voorziene grondwaarde
  - Alleen voor Sportcampus al ruim hoger dan de compensatie

Vraag of er gebouwd wordt vanwege:

1. Negatieve grondwaarde
2. CO2-footprint

## Afspraak gemeente-Stadion Feijenoord



- Stadion Feijenoord past haar vergunningsaanvraag aan haar (toekomstige) bedrijfsvoering
- Stadion Feijenoord neemt in een aanvulling op haar aanvraag op dat zij in de vergunning geen concerten meer heeft
- De gemeente betaalt Stadion Feijenoord hiervoor een compensatie van 11,8 mln
- Ontbindende voorwaarden:
  - Grondexploitatie Feyenoord City
  - Herzien geluidsbeleid Voetbalstadions Rotterdam

## Afspraken alleen over concerten



- Grote impact concertgeluid op omliggende gebiedsontwikkelingen
- Overige activiteiten stadion Feijenoord blijven mogelijk (en kunnen qua aantallen uitgebreid worden)
- Stadion Feijenoord geeft aan dat dit past bij hun (langjarige) bedrijfsvoering
- Hiermee kan men investeren in de Kuip als voetbalstadion

# Hoe werkt het financieel?



Kosten verdeeld over grondexploitaties

1. Sportcampus & Park de 2 Heuvels
  - a) Opgetreden risico
  - b) Wordt meegerekend in verliesvoorziening bij jaarrekening
2. Feyenoord City
  - a) Opgenomen in deelgebied 1
  - b) Contractueel afgesproken dat Stigam vermeden isolatiekosten in haar projecten aan gemeente vergoedt
  - c) Aandeel Veranda nu opgenomen in deelgebied 1 (bij uitwerking doorschuiven en is dan een opbrengst voor deelgebied 1)

## Belang gemeente



1. Betere en goedkopere woningbouw in bestaande plannen
2. Financieel positief voor Gemeente:
  - Sportcampus: financieel voordeel ruim hoger dan bijdrage aan compensatie
  - Deelgebied 1: contractueel afgesproken dat Stigam vermeden isolatiekosten aan gemeente vergoedt
  - Stadiondriehoek en FXL
    - niet of alleen met onrendabele grondexploitatie te ontwikkelen
    - waarschijnlijk zonder of met beperkte woningbouw



# Vragen?