



FEYENOORD CITY MASTERPLAN

OMA | LOLA



OMA



FEYENOORD CITY MASTERPLAN

Oktober 2019

Voorwoord	7
Inleiding	9
Context	10
1.1 Historie	12
1.2 Plangebied en Omgeving	14
1.3 Ontwikkelingen in de Omgeving	16
1.4 Huidige Situatie	18
1.5 Analyse Huidige Situatie	20
1.6 Verkenning Cultuurhistorie	22
1.7 Beleidskader	24
1.8 Uitdagingen en Kansen	28
Ambitie	30
2.1 Inspiratie	32
2.2 Doelstellingen	34
2.3 Strategieën	35
Masterplan	40
3.1 Concept	42
3.2 Ontwikkelgebieden	44
3.3 Programma	46
3.4 Gebouwd Programma	48
3.5 Sociaal-Economisch Programma	50
3.6 Buitenruimte	54
3.7 Bereikbaarheid	62
3.8 Duurzaamheid	68
3.9 Participatie	70
3.10 Ontwikkelstrategie	71
Ontwikkelgebieden	72
4.1 Ontwikkelgebieden	74
4.2 Stadskant	76
4.3 Waterfront	84
4.4 Mallegatpark	94
4.5 Het Nieuwe Stadion	104
4.6 De Strip	112
4.7 De Kuip / Kuip Park	120
4.8 De Veranda	128
4.9 Getijdenpark	136
Planverantwoording	142
5.1 Bestemmingsplan	144
5.2 Dijk en Uitgiftepeil	145
5.3 Kabels en Leidingen	146
5.4 Nautische Veiligheid	147
5.5 Bodemvervuiling	147
5.6 Watercompensatie	148
5.7 Externe Veiligheid	149
5.8 Geluid	150
Vervolg	152
6.1 Oeververbinding	154
6.2 Station Stadionpark	155
6.3 Potentiële Doorontwikkeling	156



BAS KURVERS
Wethouder, Gemeente Rotterdam /
Bouwen, wonen en energietransitie
gebouwde omgeving

Woningen is waarschijnlijk niet het eerst waar u aan denkt bij de titel van dit Masterplan Feyenoord City. Naast een iconisch stadion in het getijdenpark aan de Maas komen er ruim 3500 woningen. Met deze prachtige gebiedsontwikkeling kunnen we Rotterdam en Rotterdam-Zuid in het bijzonder een stevige impuls geven. Er ontstaan tal van nieuwe verbindingen. Tussen gebieden en tussen mensen.

Het plan omvat woningen voor alle Rotterdammers. Het wordt een gebied waar jongeren zich kunnen ontwikkelen, gezinnen kunnen sporten en recreëren en ouderen fijn en veilig thuis kunnen blijven wonen. En hopelijk ook een plek waar Feyenoord veel sportieve successen zal vieren.

Ik wil alle partijen die hebben bijgedragen aan dit ambitieuze masterplan bedanken voor de samenwerking: Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, Stadion Feijenoord NV, OMA, Lola en alle andere adviseurs. Maar mijn dank gaat bovenal uit naar de bewoners en ondernemers uit de omgeving die hun kritiek en wensen hebben ingebracht op een van de vele participatieavonden. Daar is het plan beter van geworden.

Het Masterplan Feyenoord City bevat, naast het Nieuwe Stadion, veel ingrediënten waar Rotterdam rijker van wordt. Het is een ambitieus plan dat past bij onze ambitieuze stad. Dankzij Feyenoord City wordt Rotterdam voor nog meer mensen de stad die zij ‘thuis’ gaan noemen.



JAN VAN MERWIJK
Directeur Stadion Feijenoord N.V.

In de jaren 30 van de vorige eeuw werd er een stadion in de polder van Varkenoord gebouwd aan de buitenrand van Rotterdam. Dit stadion voor Feyenoord, dat op de tekentafel al De Kuip werd genoemd, heeft Feyenoord tot grote hoogten gebracht en is uitgegroeid tot de iconische voetbaltempel waar een schat aan emotie en geschiedenis in opgesloten zit. De stad is om De Kuip verder gegroeid.

Bij de ontwikkeling van het nieuwe stadion is een bewuste keuze gemaakt om het stadion voor Feyenoord in de stad te bouwen. Nadrukkelijk in verbinding met haar omgeving, open en toegankelijk voor iedereen. Met de ambitie en potentie om op die prachtige plek in de bocht van de Maas wederom uit te groeien tot de iconische voetbal -en evenement tempel die Feyenoord verder brengt in haar streven structureel aan de top in Nederland te staan. En tegelijkertijd de omgeving waar wij groot zijn geworden mee te nemen in de ontwikkeling.

Met Feyenoord City wordt er op z’n Rotterdams verder gebouwd aan de stad en komen er nieuwe impulsen in een gebied waar dat nodig was. Een stadion dat verbinding heeft met de omliggende wijken en buurten. Het stadion zal een nieuw thuis bieden aan alle supporters voor een unieke voetbalbeleving, maar ook voor duizenden jongeren uit Rotterdam-Zuid die praktisch naast het stadion wonen, maar voor wie het bezoeken van een wedstrijd nu nog niet bereikbaar is.

Met het nieuwe stadion wordt er een prominent icoon aan de skyline van Rotterdam toegevoegd. Een stadion waar weer een geschiedenis van succes, trots en verbinding gaat ontstaan.

Wij zien uit naar de toekomst!



ROB DE JONG
Stichting Gebiedsontwikkeling
aan de Maas

Dit is het Masterplan voor Feyenoord City. Ontwikkeld in opdracht van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas in nauwe samenwerking met de Gemeente Rotterdam en Feyenoord.

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas heeft als doelstelling bij te dragen aan een in sociaal maatschappelijke zin optimaal rendement van Feyenoord City door middel van het uitvoeren van de grondexploitatie van Feyenoord City en het uitgeven van de ontwikkelplots zoals overeengekomen in de raamovereenkomst met de Gemeente Rotterdam, de drie partijen overeenkomst met de Gemeente Rotterdam en Stadion Feijenoord en conform de relevante voorwaarden uit het raadsbesluit omtrent de Position Paper.

Het werken aan de verdere ontwikkeling van Rotterdam-Zuid is een prachtige uitdaging. Rotterdam heeft zich de afgelopen decennia sterk ontwikkeld. Feyenoord City past in deze ontwikkelingslijn. Met naast de plot voor het Nieuwe Stadion een zeer divers woonprogramma voor alle Rotterdammers en een commercieel en maatschappelijk programma dat inspeelt op de ambities van het Masterplan: Gezond Leven, Prestatie en Gemeenschap.

We zien uit naar de realisatie van dit Masterplan!



DAVID GIANOTTEN
OMA / Managing Partner - Architect

In de afgelopen 3 jaar hebben we met een team van professionals op het gebied van stedenbouwkundige ontwikkeling met brede nationale en internationale ervaring gewerkt aan het Masterplan van Feyenoord City. Bij OMA zijn we trots dat we de ontwerpleiding op ons hebben mogen nemen. We denken dat het voorliggende plan alle ambities die ter tafel zijn gekomen op de meest logische en beste manier vertaalt in ruimtelijke kaders. Wij denken dat het plan een voorbeeld is van samenwerking tussen een instituut als Feyenoord, de Gemeente Rotterdam en marktpartijen. Iedereen heeft zich tot het maximale ingezet om het plan tot de verbeelding te laten spreken van specialisten en de inwoners van Rotterdam. Wij zijn ervan overtuigd dat Feyenoord City een significante impuls is voor Rotterdam-Zuid en heel Rotterdam, en dat de manier van totstandkoming een voorbeeld kan zijn voor andere binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen in Nederland en daarbuiten.

OMA is zijn oorspronkelijke opdrachtgever Stadion Feijenoord, maar ook de Gemeente Rotterdam en de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas, die de rol van opdrachtgever voor de gebiedsontwikkeling heeft overgenomen, dankbaar voor het vertrouwen en het geven van richting. We kijken uit naar de verdere ontwikkelingen van de plannen en hopen dat het gerealiseerde eindbeeld de ambities van het voorliggende Masterplan blijft omarmen en werkelijkheid maakt.



CEES VAN DER VEEKEN
LOLA / Co-founder –
Landschapsarchitect

Het Nieuwe Stadion van Feyenoord komt fier aan De Nieuwe Maas te staan. In één soepele beweging verbindt het Masterplan Feyenoord City stadsdelen met elkaar, met de rivier, en met de overkant. Dit is niet de zoveelste voetbaltempel aan de snelweg; hier wordt gebouwd aan een nieuwe buurt op Zuid met sport en sportbeleving centraal. Wat nu nog kale parkeerterreinen zijn, loodsen en tankstations, wordt straks een nieuwe ontmoetingsplek aan de Maas. Voetgangers en fietsers krijgen een aantrekkelijke en hoogwaardige omgeving. Er ontstaan nieuwe verbindingen waar nu nog barrières zijn. Het Mallegat wordt een recreatiepark aan de rivier; de stadionomloop een verhoogd plein met trappen; de rivieroever een Getijdenpark tot aan het Eiland van Brienenoord. Het parkeerterrein en de hekken rond de Kuip transformeren in het Kuip Park. Sporttalenten van Zuid, toeristen van Rotterdam, bezoekers en bewoners van Rotterdam-Zuid – ze hebben er een bestemming bij, want deze parken en pleinen zijn voor iedereen die club en buurt omarmen.

INLEIDING

Feyenoord City is een project waarin de ambities van Feyenoord en Rotterdam samenkomen. De ontwikkeling van een Nieuw Stadion is aanleiding en kans voor een structurele en aanzienlijke herontwikkeling in Rotterdam-Zuid en deze mooie plek met bijzondere kwaliteiten te transformeren tot een dynamisch, verbindend en levendig deel van de stad.

Het Masterplan van Feyenoord City is in opdracht van de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas en in samenwerking en overleg met de Gemeente Rotterdam, Stadion Feijenoord, Feyenoord en vele andere partijen en stakeholders ontwikkeld door OMA en LOLA Landscape Architects. Het Masterplan is een kapstok van en voor alle ambities voor het gebied.

In dit document worden de huidige omstandigheden, geldende beleidskaders en toekomstige ontwikkelingen in en om het plangebied van Feyenoord City beschreven en geïntegreerd in een samenhangende en duurzame stedelijke visie voor de ontwikkeling van het gebied als geheel. Het Masterplan omvat een algehele strategie en ambitie voor Feyenoord City alsmede de uitgangspunten voor de ontwikkeling per deelgebied. Dit document is het eindresultaat van een intensief proces van planontwikkeling, waarin veel partijen, stakeholders en omwonenden betrokken zijn. De in dit Masterplan beschreven ambities en uitgangspunten zijn gebaseerd op zorgvuldige en integrale overwegingen, die richting en houvast moeten gaan geven aan de marktpartijen, gemeente en ontwerpers voor de ontwikkeling van het gebied. Het Masterplan is een robuust kader voor de gebiedsontwikkeling dat tegelijkertijd voldoende flexibiliteit biedt richting de toekomst. Het moet een solide en inspirerend raamwerk zijn voor een van de meest besproken gebiedsontwikkelingen in Nederland.





Leeswijzer

Dit Masterplan legt de ambities en de hoofdstructuur van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City vast. In Hoofdstuk 1 wordt de context van het plangebied in Rotterdam-Zuid beschreven. Hoofdstuk 2 behandelt de doelstellingen en de ambities van Feyenoord City. In hoofdstuk 3 zijn deze per thema verder uitgewerkt. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de afzonderlijke ontwikkelgebieden. Per ontwikkelgebied zijn de uitgangspunten en ambities met onder andere referentiebeelden vastgelegd. Tevens is bij ieder ontwikkelgebied een voorbeelduitwerking gevoegd die laat zien tot wat voor stuk stad deze uitgangspunten zouden kunnen leiden. Voor fase 1 zijn de contouren van de stedenbouwkundige uitwerking al enigszins uitgekristalliseerd en geven de voorbeelduitwerkingen een goed beeld van hoe dit deel van Feyenoord City eruit gaat zien. Voor fases 2 (De Kuip), 3 en 4 geldt dat de voorbeelduitwerkingen echt een voorbeeld zijn en binnen de kaders van het Masterplan ook een andere uitwerking kunnen krijgen. Alle (deel)projecten zullen worden getoetst op hun bijdrage aan de doelstellingen, strategieën en de uitgangspunten als geformuleerd voor het betreffende ontwikkelgebied en voor Feyenoord City als geheel. In hoofdstuk 5 zijn allerlei technische randvoorwaarden gebundeld die zijn meegenomen bij het maken van de voorbeelduitwerkingen en die moeten worden meegenomen bij het uitwerken van de ontwikkelgebieden. Hoofdstuk 6 behandelt een aantal aspecten die van belang zijn voor de ontwikkeling van Feyenoord City op langere termijn. Hierin komt ook de oeververbinding aan de orde. Bij het opstellen van dit Masterplan is nog geen duidelijkheid over de exacte locatie, de vorm (tunnel of brug) en de modaliteiten. Het Masterplan is daarom opgesteld zonder oeververbinding, maar wel zodat een oeververbinding mogelijk blijft. Bij besluitvorming over een oeververbinding, zal dat de uitwerking van dit Masterplan op die locatie wezenlijk beïnvloeden.

01

CONTEXT

1.1 HISTORIE

Rotterdam-Zuid

De grote ontwikkeling van de zuidoever van Rotterdam begint aan het einde van de negentiende eeuw, aangejaagd door de aanleg van de Nieuwe Waterweg (tussen 1866 en 1872) en de bouw van de Staatsspoorweg (1878). Op het eiland Feijenoord worden in hoog tempo havens gegraven. Net boven het Mallegat werd in maart 1878 begonnen met de bouw van de gasfabriek Feijenoord, de eerste gemeentelijke gasfabriek van Rotterdam. Het spooreplacement dat in de Varkenoordse Polder kwam te liggen vormde een fysieke grens in het landschap. Op Zuid, ten westen van de spoorlijn, worden enorme havenbekkens gegraven, de Rijn- en Maashaven, waarlangs grote silogebouwen, kranen en handelsvemen gerealiseerd werden; een onstuimig groeiende haven economie met veel nieuwe werkgelegenheid, die een trek vanuit Zeeland, Brabant en Drenthe tot gevolg had met een grote huisvestingsvraag. Zuid groeide uit tot een proeftuin voor de verzorgingsstaat, waar de gemeentelijke overheid het stedelijk leven bewust regisseerde en ontwierp. Een rustige, landelijke sfeer in Bloemhof, een meer stedelijke sfeer in Hillesluis en Tarwewijk, rond het hart van Charlois een dorpse sfeer, langs de nieuwe singels vrijstaande woningen en Tuindorp Vreewijk.

Door de barrière van de spoorweg blijft de Varkenoordse Polder al die tijd leeg. Buiten de Varkenoordsedijk, die grotendeels de loop had van de huidige Stadionweg en Slaghekstraat, vestigt zich wel aan scheepvaart gerelateerde industrie. De grootste werf die zich hier vestigde was de NV. Scheepswerf en Machinefabriek van P. Smit Jr. in 1872, die hier tot 1987 zou blijven. Verder vestigen zich hier de Machinefabriek en scheepswerf Burgerhout en de Stoomkuiperij W. van der Lugt en Zn.

In 1932 werd de keuze gemaakt om in de maagdelijke Varkenoordse Polder een nieuw stadion te bouwen voor voetbalclub Feyenoord. De plannen van het stadion zijn gemaakt door architecten Van der Vlugt en Brinkman, die samen ook al de Van Nellefabriek (1929) hadden ontworpen. Het ontwerp van het stadion is zo opgezet dat de representatieve ruimtes, de grote luifel en de koninklijke loge gesitueerd zijn aan de naar de stad gerichte westelijke kant. Op 27 maart 1937 werd Stadion Feijenoord officieel geopend. Om het stadion beter bereikbaar te maken voor de supporters van de voetbalclub is de infrastructuur van de Varkenoordse Polder aangepakt. Zo werd een nieuw station gecreëerd, Station Zuid (het huidige station Stadion), een tramlijn aangelegd en een nieuwe verbinding aangelegd die de polder verbond met de wijken ten westen van het spoor.

De Rotterdamse haven en de woonstad op Rotterdam-Zuid groeien beide hard door. Na de bevrijding in 1945 werd Zuid het woongebied van de toekomst: de wederopbouwspirit na het bombardement, de woningnood en de tijdens de oorlog ontwikkelde wijkgedachte vormden een krachtige motor achter de bouw van Zuidwijk, Pendrecht en Lombardijen. Het voor de oorlog al geprojecteerde Zuidplein, het centrum van de nieuwe stad, kwam er nu écht, gemarkeerd door markante en vernieuwende woongebouwen. De uitbreiding van IJsselmonde had hetzelfde basisprincipe van stempelbouw als de drie andere naoorlogse wijken op Zuid. Door de aanleg van de IJsselmondse woonwijken is de Varkenoordse Polder definitief bebouwd en onderdeel van de stad geworden.

Veel Rotterdammers, ‘de gefortuneerde arbeiders,’ trokken naar deze nieuwe woonwereld en de gevolgen voor de vooroorlogse wijken op Zuid waren aanzienlijk. Er kwamen veel nieuwe inwoners, immigranten uit landen rond de Middellandse zee. En in de perceptie veranderden de oude wijken in de oude wereld, die smoezelig afstak bij de frisheid van de Tuinsteden. In die stadsvernieuwingsperiode wordt getracht het afglijden van de stadswijken te keren. De steeds verder westwaards trekkende haven, aangejaagd door schaalvergroting en aanleg van de 1e Maasvlakte, zorgt voor vrijkomende bedrijfsterreinen langs de Nieuwe Maas. Een grootschalige transformatie van Rotterdam langs de Nieuwe Maas vanaf de jaren negentig is het gevolg. Ook op Rotterdam-Zuid verandert er veel: in 1993 wordt de Willemsspoortunnel geopend, in 1994 wordt de Kuip gerenoveerd en in 1997 wordt gestart met de aanleg van de wijk Veranda op het voormalige Piet Smit-terrein. Maar met name de Kop van Zuid is een ‘gamechanger’ voor Rotterdam-Zuid. Met de aanleg van de Erasmusbrug, de Laan op Zuid, het Varkenoordseviaduct, de herwaardering van de voormalige havengebieden en ontwikkeling naar een gemengd stuk stad tussen de oude stadswijken is het de springplank naar Zuid geworden, dat een nieuw elan naar dit deel van de stad gebracht heeft.

Rotterdam groeit in imago en populariteit als stad om in te wonen en te bezoeken. Projecten als het nieuwe Centraal Station, De Rotterdam en de Markthal geven een boost aan de imagoshift van Rotterdam als harde grauwe havenstad naar levendige culturele architectuurstad met internationale allure. Deze verandering manifesteert zich ook op Rotterdam-Zuid, waar gebieden als de Wilhelminapier, Katendrecht en Parkstad steeds populairder en aantrekkelijker worden. Tegelijk kent Rotterdam-Zuid ook grote probleemgebieden. Met het NPRZ, Hart van Zuid en Stadionpark wordt verder geïnvesteerd in Rotterdam-Zuid.

ROTTERDAM



1850



1940



1975

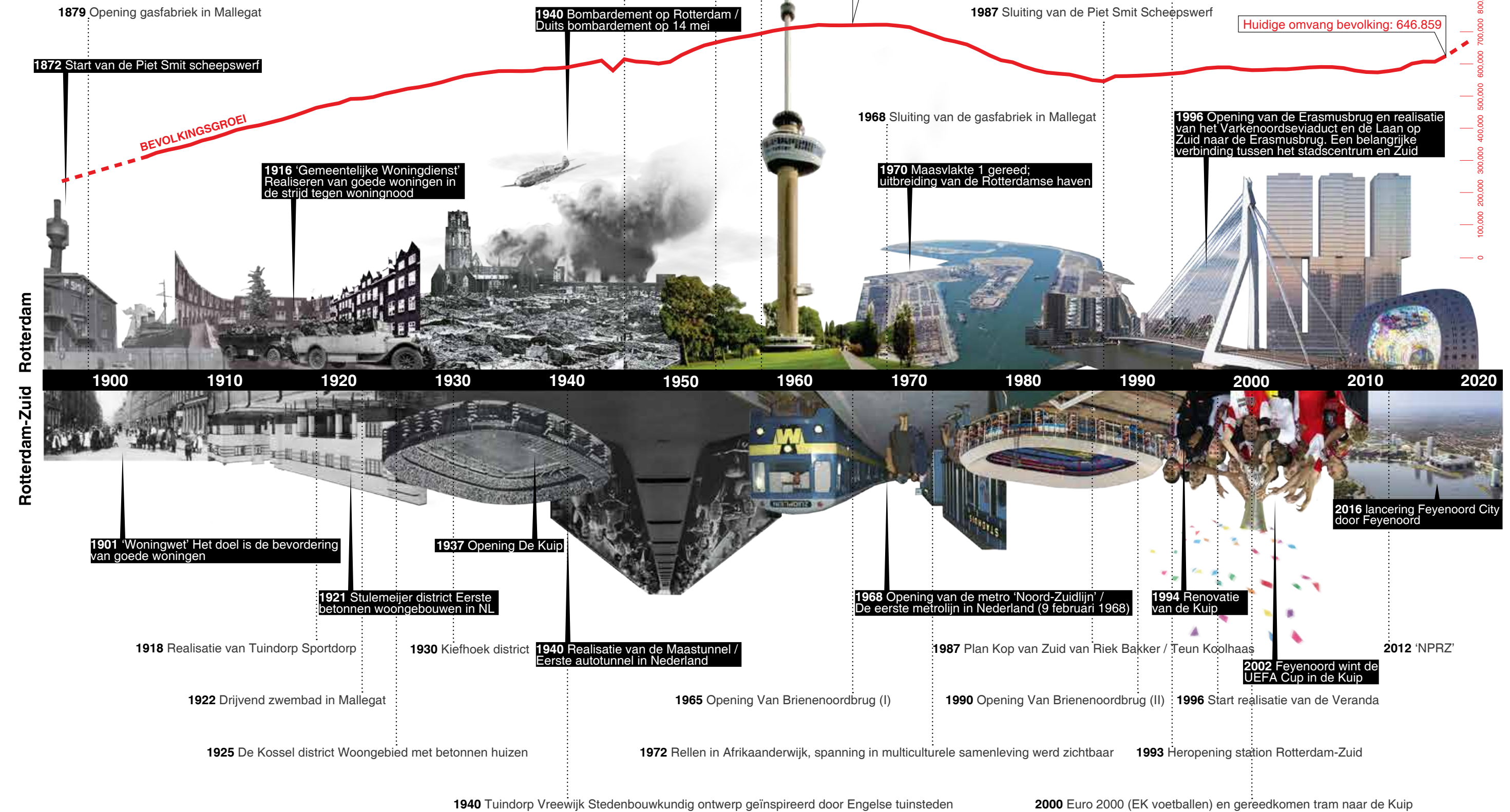


2009

KOP VAN ZUID



Historische Tijdslijn



1.2 PLANGEBIED EN OMGEVING

Feyenoord City ligt aan de rivier de Nieuwe Maas in Rotterdam-Zuid. Historisch gezien is Rotterdam-Zuid altijd nauw verbonden geweest met de ontwikkeling van de haven aan het eind van de 19e eeuw. Vanwege de snelle groei en bedrijvigheid van de haven werden in korte tijd woonwijken gerealiseerd die voornamelijk bestonden uit goedkope huisvesting voor havenarbeiders. In de daaropvolgende decennia heeft Rotterdam-Zuid zich verder doorontwikkeld, maar het gebied kent nog steeds grote uitdagingen, waaronder de kwaliteit van de woningvoorraad, werkgelegenheid, opleidings- en carrièrekansen, gezondheid en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte. Om hier verandering in te brengen, werd in 2011 het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) geïntroduceerd: een aanvalsplan voor de komende 20 jaar om de achterstanden te bestrijden en het leven in de zogenaamde focuswijken te verbeteren. Deze wijken grenzen direct aan het Feyenoord City gebied.

Feyenoord City moet en wil actief en positief bijdragen aan de doelstelling van het NPRZ met ruimtelijke ontwikkelingen en een sociaal-economisch programma. Aan de Maas komt een iconisch nieuw stadion met daaromheen verdichting met veel nieuwe woningen die bijdragen aan een gedifferentieerd woningaanbod in Rotterdam-Zuid. Nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer worden gecreëerd tussen wijken die nu te geïsoleerd van elkaar functioneren. Ook wordt de rivieroever geactiveerd tot een nieuw aangenaam verblijfsgebied voor de omliggende (dichte en stenige) wijken. De openbare ruimte biedt straks veel ruimte aan maatschappelijke activiteiten en sport- en vrijetijdsactiviteiten. Het Masterplan Feyenoord City toont de versterking en de versnelling van de stedelijke herontwikkeling van Rotterdam-Zuid.

Het plangebied omvat beide zijden van het spoor. Aan de westzijde de plots Colosseumweg en Rosestraat en aan de oostzijde Mallegat, Stadiondriehoek en de nieuwbouwwijk De Veranda, een gemengd gebied met wonen, grootschalige detailhandel en horeca / leisure. Het wordt in de huidige situatie omringd door vijf buurten: Hillesluis, Sportdorp, Sportcomplex Varkenoord, Feijenoord en Parkstad. Het gebied wordt doorsneden door drie infrastructurele hoofdroutes: de spoorlijn, Stadionweg en Coen Moulijnweg.



Het plangebied en de omgeving: diverse woningtypologieën en buitenruimte



1.3 ONTWIKKELINGEN IN DE OMGEVING

In het Masterplan wordt rekening gehouden met toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in en rond het plangebied. Deze mogelijke ontwikkelingen hebben een positieve impact op Feyenoord City, maar het Masterplan is niet van deze ontwikkelingen afhankelijk om tot een goed functionerend gebied te komen. De mogelijke toekomstige ontwikkelingen zijn:

Vernieuwing In De Stadswijken

- 1. Piekstraat
- 2. Hillesluis o.a. Malieklos

Gebiedsontwikkeling

- 3. Katendrecht Pols
- 4. Parkstad
- 5. Hart Van Zuid

Buitenruimte

- 6. Stadspark Maashaven
- 7. Eiland Van Brienenoord
- 8. Park de 2 Heuvels

Oeververbinding

Een belangrijke toekomstige ontwikkeling voor Feyenoord City is de nieuwe oeververbinding. Deze kan het gebied enorm versterken. De exacte locatie, type (brug of tunnel) en de modaliteiten zijn echter nog niet bekend. In dit Masterplan wordt rekening gehouden met een oeververbinding door een ruimtereservering. De definitieve keuze en uitwerking vinden plaats in het MIRT-traject.



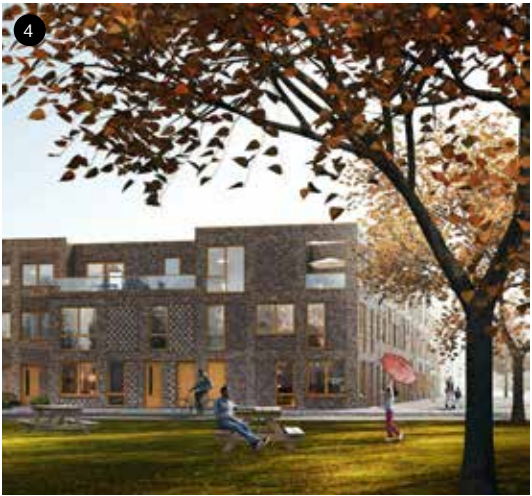
Projectnaam: Piekstraat
Wijk: Feijenoord
Opdrachtgever: Heijmans Vastgoed
Architect: KCAP
Programma: Woningen / horeca



Projectnaam: Malieklos
Wijk: Hillesluis
Opdrachtgever: Woonstad Rotterdam
Architect: DP6
Programma: Woningen



Projectnaam: Groene Kaap
Wijk: Katendrecht
Opdrachtgever: Stebru
Architect: Massa
Programma: Woningen / commercieel programma



Projectnaam: Remisehof
Wijk: Kop van Zuid-Entrepot
Opdrachtgever: Stevast Baas & Groen, Syntus Achmea Real Estate & Finance
Architect: Powerhouse Company
Programma: Woningen



Projectnaam: Hart van Zuid
Wijk: Zuidplein
Opdrachtgever: Heijmans / Ballast Nedam
Architect: Kraaijvanger Architecten / DeZwarteHond
Programma: Woningen / maatschappelijk en commercieel programma / cultuurvoorzieningen



Projectnaam: Stadspark Maashaven
Wijk: Afrikaanderwijk
Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam
Architect: -
Programma: Stadspark / getijdennatuur



Projectnaam: Eiland van Brienenoord
Wijk: IJsselmonde
Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam
Architect: Gemeente Rotterdam, afd. R&W + PM&E
Programma: Getijdennatuur / extensieve recreatie / 2 bruggen



Projectnaam: Park de 2 Heuvels
Wijk: IJsselmonde
Opdrachtgever: Gemeente Rotterdam
Architect: Gemeente Rotterdam, afd. R&W + PM&E
Programma: Stadspark / Rondje Stadionpark



1.4 HUIDIGE SITUATIE

Thans wordt het plangebied Feyeneoord City omringd door vier buurten: Hillesluis, Sportdorp, Feijenoord en Parkstad. Ten zuiden van het gebied ligt de sportcampus, die op dit moment herontwikkeld wordt tot een aantrekkelijk sport- en woongebied. Het gebied wordt doorsneden door drie infrastructurele hoofdroutes: de spoorlijn, Stadionweg en de Coen Moulijnweg. Het Actueel Hoogtebestand Nederland levert informatie over de hoogte van het terrein ten opzichte van het nationaal peil, met speciale aandacht voor de hoogte van het terrein en de plaats van de dijk. Er is sprake van vele subtiele en deels stevige hoogteverschillen tussen -1m en +4,5m. Het gebied rond De Kuip ligt op een gemiddelde hoogte van +2,5m.

De spoorweginfrastructuur naast De Kuip fungeert als scheiding tussen Hillesluis en het plangebied en wordt als een barrière ervaren. In de dagelijkse situatie profiteert het gebied nauwelijks van de aanwezigheid van het spoor. Via het evenementenstation Rotterdam Stadion worden ongeveer 5.000 bezoekers naar thuiswedstrijden van Feyenoord vervoerd. Veel belangrijker is tramlijn 23, waarmee het gebied is aangesloten op het stedelijk OV-net. En waarmee circa 5.500 bezoekers naar thuiswedstrijden worden vervoerd.

In de omgeving van De Kuip vinden we vele markante kenmerken: de voormalige gasfabriek in Mallegatpark, de Essalam-moskee, de groene buffers van het Eiland van Brienenoord, het Varkenoordse Park en Sportcomplex Varkenoord met onder andere de Feyenoord Academy, en de levendige buurt De Veranda. Een doorlopende openbare route langs de rivieroever, die overwegend een stenig karakter heeft, ontbreekt.

De bebouwing in Hillesluis kent een bouwperiode die varieert van begin 20e eeuw tot zeer recent. In de afgelopen decennia is er regelmatig bebouwing vernieuwd, zowel door renovatie als door sloop en nieuwbouw. In Hillesluis ligt de Beijerlandse laan als belangrijke winkelstraat voor de wijken Bloemhof en Hillesluis. Deze winkelstraat functioneert matig en er wordt veel energie in de revitalisering gestopt. De ontwikkeling van De Veranda, een project qua woningen en commercie aan de rivier, begon in 1998 en werd tien jaar later, in 2008, afgerond. De begane grond van de woongebouwen van De Veranda kent een verscheidenheid aan functies, variërend van kantoren en restaurants tot winkels en ontspanning, terwijl in de andere buurten woningbouw de grootste rol speelt. Sportdorp en het naastgelegen Sportcomplex Varkenoord, inmiddels Sportcampus geheten en vol in ontwikkeling, vertonen een uniformiteit in gebruik van respectievelijk woningbouw en sport.





1 Coen Moulijnweg



2 Stadionweg



3 Varkenoordseviaduct



4 ProRail / Shunter



5 Varkenoordseviaduct



6 Waterfront



7 Olympiaweg



8 Stadionviaduct



9 De Kuip



10 Spoor



11 De Kuip Parkeerterrein



12 Stadionweg



13 Korte Stadionweg



14 Koperslagerstraat



15 Varkenoordseviaduct



16 De Veranda

1.5 ANALYSE HUIDIGE SITUATIE

RUIMTE VOOR ONTWIKKELING

Hoewel er best wat bebouwing in het plangebied staat, vormt het geheel geen stuk stad omdat een duidelijk samenhangend stedelijk weefsel ontbreekt. De aansluiting met de omgeving wordt gehinderd door grootschalige infrastructuur in het plangebied en aan de randen van het gebied. Er is eerder sprake van een samenraapsel van losse fragmenten bedrijventerrein, woningbouw, retail, leisure en sport. Het aantal woningen in het gebied is in vergelijking met de omgeving erg laag. De leegte van de huidige situatie zowel wat betreft woningdichtheid als bebouwingsdichtheid laat enorme potentie voor verdichting zien.

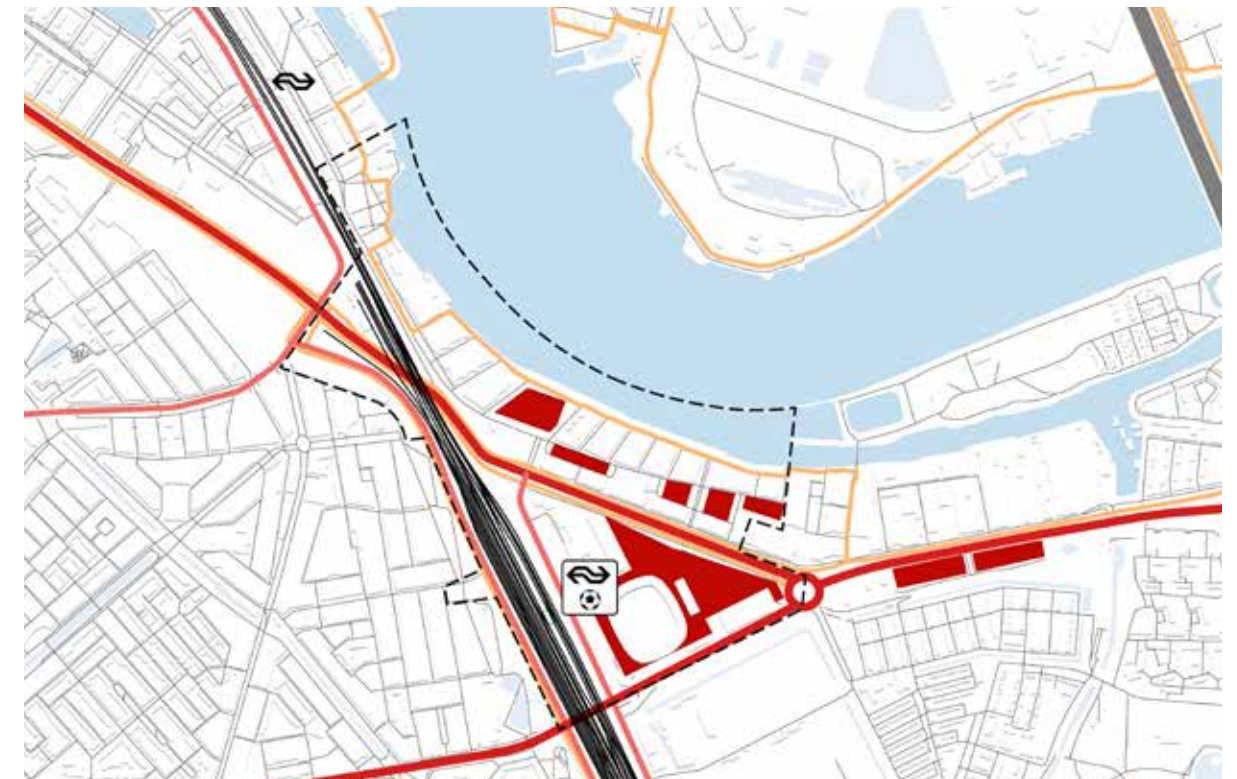
- woningen
- commercieel programma
- educatie
- ziekenhuis
- religieus gebouw
- sport
- bedrijven
- industrie



INFRASTRUCTUUR DOMINANT

De infrastructuur van spoor, water en weg in en aan Feyenoord City is van nationale en grootstedelijke orde. Op lokaal niveau heeft het gebied daar nauwelijks profijt van met enkel tramlijn 23 en Station Rotterdam-Zuid. Daarentegen zorgt de infrastructuur voor doorsnijdingen, fragmentering en barrièrewerking voor voetgangers, fietsers en autoverkeer. Ook domineert de infrastructuur het straatbeeld, met grootschalige parkeervoorzieningen bij de Kuip en de Veranda; met een rangeerterrein en drukke spoorverbinding; met viaducten over dat spoor, en zelfs de Nieuwe Maas is een ontoegankelijke 'snelweg' over het water.

- spoor
- snelweg
- hoofdweg
- secundaire weg
- wijkwegen
- fietsroutes (fietsknooppunten netwerk)
- parkeervelden
- treinstation
- rotterdam stadion
(alleen in gebruik tijdens voetbalwedstrijden)



BINNENDIJKS EN BUITENDIJKS

Het plangebied kent twee verschillende ondergronden die gescheiden worden door een primaire waterkering. Het buitendijkse gebied wordt blootgesteld aan de Maas, en het binnendijkse gebied is lager gelegen en bestaat uit oude, verstedelijkte polders met een kunstmatig beheerd waterpeil – een fijnmazig systeem van sloten, pompen en gemalen. Beide gebieden geven een andere context voor de stedelijke ontwikkeling, van het bouwen in de rivier voor het Nieuwe Stadion tot het balanceren van de waterhuishouding in het binnendijkse deel.

- water
- droogmakerijen
- oud bedijkt land - veenpolders
- landaanwinning
- regionale dijken
- primaire dijken
- ↔ pompen



CONTRAST IN NATUUR EN LANDSCHAP

Een gekanaliseerde rivier met harde oevers, een parkje aan het water bij Mallegat, stedelijke buitenruimte aan de Veranda, infralandschap en groene berm en rond de Kuip en het spoor; de ecologie en het landschap zijn momenteel van lage kwaliteit en diversiteit, en erg gefragmenteerd. Er zijn grote verschillen tussen enerzijds de soms ruige oevers van de Nieuwe Maas, tussen Mallegat en het Eiland van Brienoord, buitendijks, en anderzijds het gecultiveerde karakter van sport en leisure in het binnendijkse parklandschap.

- ecologische waterhabitat
- ecologisch park
- stadspark
- wijkpark
- sportvelden
- overig groen



1.6 VERKENNING CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorische Verkenning

De inzet van cultuurhistorisch erfgoed en architectuur bij ontwikkelingen van de stad is één van de kernbeslissingen uit de Stadsvisie Rotterdam 2030 met het doel het versterken van de bestaande kwaliteiten van de stad bij nieuwe ontwikkelingen. Door bureau Monumenten en cultuurhistorie van afdeling Bouw- en Woningtoezicht van cluster Stadsontwikkeling is een quickscan gedaan naar de cultuurhistorische waarden in het plangebied. Hieronder zijn de aanbevelingen en conclusie voor het Masterplan Feyenoord City samengevat.

Structuurniveau:

De structuur van rivier en zeedijk en de aangelegde structuren Spoorlijn, Stadionweg, Coen Moulijnweg en Breebrug (inclusief trap) zijn nog steeds belangrijke dragers van het gebied. Voorgesteld wordt om in te zetten op behoud en versterken van de structuurlijnen met de daarbij behorende hoogteverschillen.

Ensembleniveau:

Het voetbalstadion “De Kuip” is ontworpen met een duidelijke band naar de westelijk gelegen woonwijken. De infrastructuur die ten behoeve van het stadion is aangelegd benadrukt dit. Voorgesteld wordt om bij herontwikkeling van “De Kuip” in te zetten op de oorspronkelijke opzet waarbij de nadruk duidelijk gelegd is naar de westkant en op het behouden en versterken van de relatie met de bijbehorende infrastructuur Breebrug (inclusief trap) en Station Stadion.

Gebouwniveau:

Van de historische bebouwing is weinig over in het gebied. Voorgesteld wordt om de nog aanwezige historische (beschermde) bebouwing te koesteren en om rekening te houden met de monumentale elementen die net buiten het onderzoeksgebied liggen.

Conclusie

Op basis van de quickscan is het niet noodzakelijk om thans een uitgebreidere cultuurhistorische verkenning van het gebied te maken. Het gebied is in recente tijd geherstructureerd, waarbij de historische bebouwing grotendeels verdwenen is. De bestaande cultuurhistorisch waardevolle onderdelen zijn reeds in beeld gebracht en voldoende beschermd.



Stadion Feyenoord met op de voorgrond de Breebrug in 1949. De hoofdoriëntatie op het westen, op de stadswijken van Zuid is hier duidelijk te zien. (bron: Stadsarchief Rotterdam)



Stadionweg, dijkstructuur en de lager gelegen Kuip, 2019.



Gasfabriek in functie 1965



Zicht vanaf het voormalige gemeentelijke gasterrein op het bedrijventerrein langs de Nieuwe Maas, 2019.



Gasfabriek Feijenoord / Mallegatpark



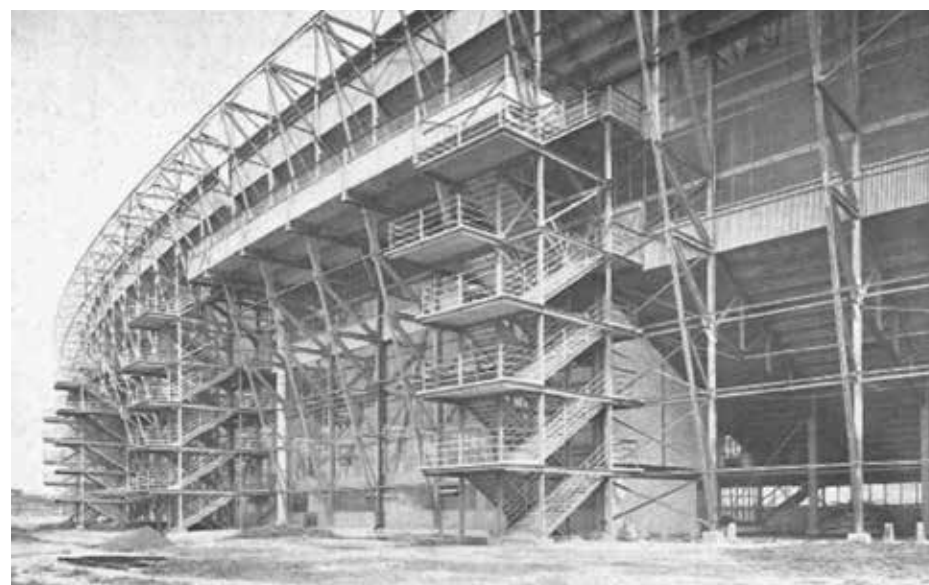
Stadionweg 55

Gemeentelijk Monument Stadion Feyenoord (De Kuip)

De herontwikkeling van de Kuip is onderdeel van de ambitie en planvorming, neergelegd in dit Masterplan Feyenoord City. Wanneer de herontwikkeling van De Kuip daadwerkelijk aan de orde is, is een vastgesteld bouwhistorisch onderzoek een vereiste. Zo ver is het nu nog niet. Voor de ideeën en uitwerkingen voor de Kuip, zoals geschetst in dit Masterplan, is gebruik gemaakt van 2 bestaande onderzoeken, namelijk de Cultuurhistorische analyse Stadion Feyenoord, de Kuip (2012) en het bouwhistorisch onderzoek Stadion Feyenoord, de Kuip (2015, niet vastgesteld).

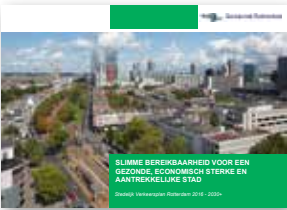
De aanbevelingen uit de cultuurhistorische analyse uit 2012 luiden als volgt:

- Voetbalstadion De Kuip moet behouden blijven. Het gebouw in zijn huidige staat is van voldoende cultuurhistorische waarde, en deze waarde is voldoende zichtbaar en beleefbaar, om te kunnen stellen dat er vanuit de cultuurhistorische waardering geen argumenten zijn te formuleren voor sloop.
- Transformatie is mogelijk, maar dient te gebeuren vanuit de bestaande ruimtelijke logica van het gebouw als een dubbele ring van bebouwing rond een open midden, in een transparante en functionele bouwstijl.
- Het is mogelijk om de Kuip door middel van ingrepen geschikt te maken voor meer bestemmingen dan de huidige, mits dit gebeurt op basis van een integrale onderzoeks- en ontwerpopdracht met een centrale plaats voor de cultuurhistorische waarden. Ingrepen die het gebouw ingrijpend veranderen op onderdelen, kunnen niet bij voorbaat worden uitgesloten, maar laden de bewijslast op zich om de cultuurhistorische kwaliteiten leidend te laten zijn.
- Het is belangrijk dat het gebouw – ook in een stedelijke omgeving – zijn uniciteit en autonomie behoudt, en dat het idealiter van alle kanten in zijn geheel te zien is, wat eisen stelt aan de hoeveelheid ruimte om het gebouw heen.
- Voorgesteld wordt om De Kuip bij transformatie opnieuw als hoofdorientatie de westkant te geven, en daarmee zijn oude stedenbouwkundige en sociaal-culturele logica te herstellen. Voor wat betreft het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied rond de Kuip moet het monument niet met terugwerkende kracht worden gefixeerd in een stedenbouwkundig ensemble, maar zou ruimte moeten worden gecreëerd rondom het gebouw en het contrast worden gezocht met de omliggende bebouwing, zowel wat betreft vorm als wat betreft schaal.



1.7 BELEIDSKADER

De gemeente Rotterdam (en hogere overheden) heeft op vele terreinen beleid geformuleerd en vastgesteld. Dit is allemaal van toepassing, kaderstellend en input voor het Masterplan Feyenoord City. Op deze en naaststaande pagina zijn de meest relevante beleidsdocumenten in samenvatting weergegeven.



Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2016-2030+

In het Stedelijk Verkeersplan 2030 schetst de gemeente hoe zij de toekomst van verkeer in Rotterdam zich ziet ontwikkelen. Doel is auto's, fietsers, voetgangers en ov beter met elkaar in balans te brengen. De auto is te gast in de binnenstad, en de huidige oeververbindingen worden beter benut, terwijl de gedachte is om er twee verbindingen tussen Rotterdam-Noord en Rotterdam-Zuid bij te maken, waardoor meer kansen ontstaan voor West en Zuid. Het vervoer over water krijgt een sterke impuls; de Nieuwe Maas is eerder een verbinding dan een barrière. Uit het plan komen vier richtinggevende conclusies naar voren:

- een autoluwe binnenstad
- een betere aansluiting van West en Zuid op regionale en stedelijke openbaar vervoer netwerken
- Zuid en de binnenstad beter met elkaar verbinden
- meeliften op kansen en projecten in de stad

Het Stedelijk Verkeersplan wordt/is vertaald in uitwerkingen als Fietskoers en Rotterdamse Mobiliteitsaanpak.



OV-Visie 2040

De OV-visie is ontwikkeld in de context van een reeks bredere opgaven. Zo stelt de vraag naar 50.000 extra woningen in een aantrekkelijke leefomgeving het OV-systeem voor flinke uitdagingen. Dat geldt ook voor de noodzakelijke versterking van de participatie en het verbeteren van toegang tot arbeid en scholing. Het OV van de toekomst dient voor voldoende capaciteit te zorgen op de bestaande drukke verbindingen én moet ook ruimte bieden voor nieuwe verplaatsingsbehoeften. Belangrijke voorstellen in het plan zijn de benutting van de spoorlijn als 3e metrolijn met nieuwe stations in Kethel, Van Nelle en Feyenoord, een nieuw knooppunt Stadionpark op Zuid, een herstructurering van het tramnet met een betere verknoping, snellere verbindingen en een betere afstemming op de metro, op langere termijn een zelfrijdend metrosysteem en introductie van kleinschalig zelfrijdend vervoer in het voor- en natransport. De voorstellen in de OV-visie maken het mogelijk dat het openbaar vervoer, samen met de fiets, dé drager kan worden voor de verdichtingsopgave en de daarmee gepaard gaande veranderende mobiliteitsbehoefte.



Rotterdam Resilience Strategie

Rotterdam knokt voor een duurzame, veilige, saamhorige en gezonde toekomst. Daarom willen we weerbaarheid verankeren in het denken en doen van de stad. Dat gebeurt voor én met Rotterdammers. Vanuit 6 thema's, 7 doelstellingen en tientallen initiatieven wordt gewerkt aan versterking van resilience:

- Rotterdam cyber havenstad
- Infrastructuur klaar voor de 21e eeuw
- Klimaatbestendig Rotterdam naar een nieuw niveau
- Wereldhavenstad op schone en betrouwbare energie
- Rotterdam: een samenleving in balans
- Rotterdam netwerkstad: ónze stad
- Verankeren van resilience denken in de stad



Rotterdam Circulair

Rotterdam heeft een ambitie uitgesproken op het gebied van de circulaire economie: Rotterdam wil voorhoedespeler zijn! In 2030 is circulair de maatstaf. Grootstedelijke gebieden bieden namelijk een perfecte kans voor een circulaire economie. Ze beslaan maar een klein deel van het landoppervlak, maar bijna al het grondstoffenverbruik vindt er plaats. Dit wordt nog extra versterkt door de haven, met alle aan- en afvoer en industrieel verbruik van grondstoffen die daar plaatsvinden. Rotterdam wordt een 'levend laboratorium' waarin we experimenteren, pionieren en de successen borgen. We positioneren de stad en de haven als circulaire hotspot.

Daarvoor is het Programma Rotterdam Circulair 2019 – 2023 opgesteld. Hét plan waarin de circulaire ambities van de gemeente beschreven staan. Waarin je meer leest over de stip op de horizon, de twee routes waarlangs we daar komen, de instrumenten die we tot onze beschikking hebben en de opgaven, kansen en acties in de vier sleutelsectoren (bouw, voedselstromen, consumptiegoederen en de zorg).



Rotterdamse Adaptatie Strategie (RAS)

De Rotterdamse Adaptatiestrategie zet de koers uit waarlangs Rotterdam zich wil aanpassen aan de veranderingen van het klimaat. Deze strategie biedt het kader en de uitgangspunten voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Rotterdam. Zij zorgt ervoor dat voortaan bij elke (ruimtelijke) ontwikkeling vanaf het begin van het proces onderwerpen als waterveiligheid, bereikbaarheid en robuustheid van de stad als uitgangspunten worden meegenomen. De kern van de Rotterdamse strategie voor klimaatadaptatie:

1. Robuust systeem: behouden en versterken
2. Adaptatie: benutten van de stedelijke ruimte
3. Samenwerken en meekoppelen
4. Meerwaarde voor leefomgeving, samenleving, economie en ecologie

Concreet willen we de volgende doelen richting een klimaatbestendig Rotterdam bereiken:

- De stad en haar inwoners zijn veilig voor het water.
- De stad en haar inwoners ondervinden minimale hinder van te veel of te weinig neerslag.
- De Rotterdamse haven blijft veilig en bereikbaar.
- De inwoners van Rotterdam zijn zich bewust van de effecten van klimaatverandering en weten wat zij kunnen doen.
- Klimaatadaptatie draagt bij aan een comfortabele, leefbare en aantrekkelijke stad.
- Klimaatadaptatie versterkt de Rotterdamse economie en haar imago.



NPRZ

In het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (NPRZ) werken Rijk, de gemeente Rotterdam, corporaties, zorginstellingen, schoolbesturen, bedrijfsleven, politie en Openbaar Ministerie aan een gezonde toekomst voor Rotterdam-Zuid. Samen willen deze partners ervoor zorgen dat opleidingsniveau, arbeidsparticipatie en woonkwaliteit in 20 jaar stijgen naar het gemiddelde van de vier grote steden in Nederland. De weg die Zuid moet afleggen staat beschreven in de uitvoeringsplannen. Het resultaat na zeven jaar NPRZ is dat het beter wordt op Zuid. Dit stemt zeer hoopvol en geeft bewoners en de partners in het NPRZ het bewijs dat hun inspanningen effect hebben. Maar het zijn nog broze verworvenheden. De bedreigingen en uitdagingen op Zuid zijn legio. Daarom is het belangrijk dat de komende jaren wordt doorgepakt. Op zijn Rotterdams!



Sportnota Rotterdam 2017+

Goede voorzieningen en plezier in bewegen staan centraal in de Sportnota. De Sportnota is de opmaat naar de Sportvisie 2030. Hij beschrijft hoe in de toekomst nog meer Rotterdammers kunnen bewegen op een manier die hen aanspreekt. De Rotterdamse gemeenteraad stelde de Sportnota 2017+ vast op basis van de volgende uitgangspunten:

- Rotterdammers kunnen de komende jaren rekenen op voldoende en kwalitatief goede voorzieningen om binnen én buiten te bewegen
- De gemeente investeert wijkgericht in de jeugd en ondersteuning aan sportaanbieders
- Het sportieve klimaat wordt versterkt door eigentijdse top- en breedtesportevenementen die passen bij de stad
- In samenwerking met partners stimuleert de gemeente ondernemerschap, innovatie en kennisdeling



Woonvisie 2030

De woonvisie is een vergezicht op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2030. De belangrijkste onderwerpen zijn groei, balans, kwaliteit - nu en in de toekomst - en de basis op orde. In 2030:

- Is er variatie in woningen. De diverse woningtypen passen bij de verscheidenheid van de bewoners en bij het karakter van de verschillende Rotterdamse wijken.
- Zijn de woningen van goede kwaliteit en energiezuinig. Kwaliteit betekent ook dat de woningen aansluiten bij de uiteenlopende woonwensen van Rotterdammers en dat ze flexibel aangepast kunnen worden als de woonwensen in de toekomst wijzigen.
- Is het aantal middeldure en dure woningen toegenomen. Rotterdammers kunnen hierdoor doorgroeien en hoeven niet langer voor een groter huis de stad uit te trekken.
- Is het goed wonen in de stad. Ook voor de oudere Rotterdammer of de Rotterdammer die wat minder te besteden heeft.



Programma Rivieroevers

Meer groen langs de Rotte en de Nieuwe Maas. En meer mogelijkheden om er te wandelen, fietsen, een terras te pakken of op een andere manier van het water te genieten. Dat is het doel van programma Rivieroevers. Om dit doel te bereiken zijn zes strategieën geformuleerd:

- A. Meer en betere routes: de voetganger en fietser centraal
- B. Meer en beter groen: meer stadsparken en groene plekken langs de rivier
- C. Meer bestemmingen en (tijdelijke) activiteiten: meer drukte langs de rivieren
- D. Meer en betere vaarverbindingen: een samenhangend water- en landnetwerk
- E. Toekomstbestendigere rivieren: schoner, natuurlijker en klimaatadaptiever
- F. Karakteristiekere rivieren: versterken beleefbaarheid en identiteit.

De eerste vier strategieën leveren direct een bijdrage aan het centrale doel van het programma. Daarnaast zijn twee extra strategieën genoemd: toekomstbestendigere en karakteristiekere rivieren, die bij elke ingreep zoveel als mogelijk meegenomen moeten worden.



Rivier als getijdenpark

Een getijdenpark gaat over het natuurlijker, beleefbaarder en aantrekkelijker maken van de rivier in relatie tot de stedelijke omgeving. Vanuit de rivier gezien versterkt een getijdenpark de relatie tussen water en land en tussen natuur en stad. Het getijdenpark probeert verschillende meerwaarden te genereren voor de stad op het gebied van ecologie en recreatie, sociaalmaatschappelijke waarde en economie, ervaring van natuurlijke dynamiek en laboratorium voor kennisontwikkeling, waarbij de rivier tevens een veilige scheepvaartroute blijft. Een getijdenpark is een ruimtelijke ingreep die verschillende mogelijkheden benut en meerdere doelen verbindt. Hiermee kunnen meerdere ambities nagestreefd worden die waarde en plezier maximaliseren voor mens en natuur. Dat is wat een getijdenpark kan betekenen en daarvoor zijn 7 doelen geformuleerd:

- 1. Stad en natuur samenbrengen
- 2. Vergroten van de natuurlijke rijkdom
- 3. Leeromgeving
- 4. Vergroten waterveiligheid
- 5. Voedsel produceren en beleven
- 6. Basis voor stadsontwikkeling
- 7. Sluiten van regionale kringlopen



De Nieuwe Maas als stedelijk parklandschap

Het toekomstperspectief voor de Nieuwe Maas pleit voor doorontwikkeling van de Nieuwe Maas tot stedelijk parklandschap. Een parklandschap met veel groen en aantrekkelijke verblijfsplekken, met goede routes langs de rivier en goede verbindingen met de stad, met meer levendigheid en stedelijke functies aan (en op) het water, een slim vaar netwerk, en bovendien een duurzame rivier met een herkenbare en beleefbare identiteit.



Kom op, naar buiten!

Met deze integrale visie op spelen, sporten, bewegen en ontmoeten gaat Rotterdam verder door op de aanpak (Kindvriendelijke wijken / Buitenspeelruimtenorm) die in voorgaande jaren is ingezet. Deze visie versterkt de relatie tussen de sociale en maatschappelijke functies en “de basis op orde” in de openbare ruimte. Met enkele eenvoudige en heldere ambities worden de bestaande kwaliteiten van de Rotterdamse buitenruimte versterkt. Die ambities zijn gebaseerd op principes die zijn onderbouwd door ervaring en trends op het gebied van spel, sport en ontmoeten. Om het gezond gebruik van de openbare ruimte aan te moedigen en te vergemakkelijken, gaat de Rotterdamse visie op spelen, sporten, bewegen en ontmoeten uit van de volgende basisprincipes:

- 1. Draag bij aan een aangename openbare ruimte waar Rotterdammers elkaar kunnen ontmoeten;
- 2. Speel in op de behoeften van de Rotterdammer, per leeftijd, leefstijl en gebied;
- 3. Geef ruimte aan initiatieven;
- 4. Creëer waarde door breder te kijken dan het eigen vakgebied;
- 5. Samen, overheid en Rotterdammer, maken we de stad. De concrete uitwerking van deze integrale visie bestaat uit het toepassen van de ambities verblijf, variatie en vrije ruimte in de verschillende typen ruimtes zoals benoemd in de Rotterdamse norm voor buitenspeelruimte. Kom op naar buiten!



Rotterdamse Stijl

Na verloop van tijd is in de Rotterdamse buitenruimte een lappendeken ontstaan; door een te grote variatie aan inrichtingsontwerpen en door het gebruik van te veel verschillende materialen en soorten straatmeubilair. Voor meer rust, eenheid en herkenbaarheid in de buitenruimte is de Rotterdamse Stijl ontwikkeld. Ook is de kwaliteit van het meubilair en bestrating verhoogd. Er is gekozen voor duurzame materialen met een hoogwaardige uitstraling. Door eenduidige materiaalgebruik kan bovendien het onderhoud efficiënter gebeuren. Alle richtlijnen voor de Rotterdamse Stijl staan in:

- Handboek Openbare Ruimte Rotterdamse Stijl
- Lichtplan Rotterdam
- Boomstructuurvisie

Het Handboek Openbare Ruimte geeft een visie op de openbare ruimte van Rotterdam. Het geeft een beschrijving met richtlijnen van de hoofdstructuur van de openbare ruimte. Deze richtlijnen beschrijven per gebied, lijn en plek inrichtings- en beheerprincipes. Daarnaast wordt in het deel Stadsdeelstructuur de openbare ruimte tussen het stedelijk niveau en het buurt- en wijkniveau in kaart gebracht en voorzien van richtlijnen. Tenslotte wordt een Toolkit gepresenteerd waarin inrichtingselementen zijn opgenomen. De Rotterdamse Stijl wordt ingevoerd bij een nieuwe inrichting van de buitenruimte en bij vervanging van straatmeubilair. Uiteindelijk zal, hoewel dit nog een flink aantal jaren zal duren, de hele stad zijn ingericht volgens de Rotterdamse Stijl.



Rotterdams Weerwoord

De gemeente Rotterdam, het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard, waterschap Hollandse Delta, Hoogheemraadschap van Delfland en Evides Waterbedrijf bouwen de komende jaren verder aan een klimaatbestendig Rotterdam. Dit doet de gemeente samen met de bewoners, in stad, straat en tuin op basis van het gemeentelijk urgentiedocument Rotterdams Weerwoord. Als stad in de delta van Nederland met een dalende bodem is Rotterdam kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie is nodig, want de gevolgen van extremer weer raken iedereen. Om hevige regenval, maar ook langdurige droogte en hitte, grondwateronder- en overlast en bodemdaling aan te pakken zijn sneller en meer ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Nu maatregelen nemen vermindert schade straks. Tegelijk is flexibiliteit nodig om de aanpak bij te kunnen stellen op basis van nieuwe inzichten. In het Rotterdams Weerwoord laten we zien wat we in Rotterdam doen aan klimaatadaptatie en welke klimaatrisico's urgent zijn. De uitdagingen zetten we per thema op een rij en we geven een overzicht van de belangrijkste oplossingen, nog te maken keuzes en de daaraan verbonden kosten. Het Rotterdams Weerwoord is daarmee een startpunt van een verandering die de komende jaren verder vorm krijgt. Het is geslaagd als er nu en straks veel meer Rotterdammers en Rotterdamse organisaties zich verbonden en verantwoordelijk voelen om de stad voor te bereiden op een extremer klimaat.



Visie Openbare Ruimte 2019-2029 Rotterdam

Een gezond en groen Rotterdam voor iedereen

Rotterdam werkt continu aan het aantrekkelijker, groener en gezonder maken van de stad. Niet alleen voor de huidige maar zeker ook voor de toekomstige generatie Rotterdammers. Een goed functionerende en aantrekkelijke openbare ruimte is een van de belangrijkste voorwaarden voor fijn werken, wonen en leven en het visitekaartje van de stad. Op dit moment is de druk op de buitenruimte hoog en de ontwikkelingen en transities boven en onder de grond bieden kansen maar voeren deze druk nog verder op. Deze uitdagingen vragen om een visie die zorgt voor samenhang en sturing geeft aan dat wat er in de buitenruimte staat te gebeuren. De visie is een deeluitwerking van de Verkenning Omgevingsvisie en biedt input aan de Omgevingsvisie die in 2020 ter besluitvorming wordt voorgelegd. De visie beschrijft drie doelen en bijbehorende randvoorwaarden:

- Groenere en duurzame stad
- Openbare ruimte van en voor iedereen
- Ruim baan voor fietser en voetganger

Randvoorwaarden: balans in ruimtegebruik, beheer en onderhoud, bewustwording en handhaving. Daarnaast komen vijf speerpunten aan bod:

- Rivieren, kust en regio
- Binnenstad
- Focuswijken Rotterdam Zuid
- Boulevards en stadsstraten
- Groenstructuur



Gebiedsvisie Stadionpark 2019

Het Stadionpark ligt op een prominente plek in Rotterdam. Het ligt tussen de Kop van Zuid, dat met de laatste ontwikkelingen van de Wilhelminapier en Parkstad zijn voltooiing nadert, IJsselmonde, de stadswijken op Zuid en de Nieuwe Maas. Ook vormt Stadionpark een kruispunt van verschillende belangrijke bestaande (spoorlijn, stedelijke hoofdontsluitingswegen) en mogelijke nieuwe stedelijke infrastructurele lijnen (oostelijke stadsbrug, metrotangent, stedenbaan). Het is daarmee een bijzonder gebied dat een zorgvuldige benadering vraagt. Het kan het scharnierpunt vormen van lopende ontwikkelingen en de aanjager van nieuwe.

Het hoofddoel van de gebiedsvisie Stadionpark betreft het creëren van een aantrekkelijk stadsdeel met een grote meerwaarde voor de stad en de omliggende wijken. Hiertoe wordt ingezet op een gebied met een sterke identiteit, herkenbaar in sfeer en programma: het gebied is een bestemming! Een analyse van de context en stedelijke opgaves zijn vertaald in vier samenhangende ambities voor de ontwikkeling van het Stadionpark:

1. Stadionpark als vrijetijdsgebied. De ambitie is dat het gebied een aantrekkelijk vrijetijdsgebied voor Rotterdam en Rotterdam-Zuid in het bijzonder wordt. Door Stadionpark meer als één gebied te profileren, de aanwezige functies zichtbaarder te maken en nieuwe functies en kwaliteiten in het gebied in te brengen wordt de aantrekkingskracht voor bezoekers vergroot. Nieuwe iconen als het nieuwe stadion, een herontwikkelde Kuip en een bijzonder rivierfront kunnen hieraan bijdragen.

2. Stadionpark als onderdeel van Rotterdam woonstad. De ambitie van Stadionpark is woonmilieus toe te voegen die in Rotterdam nog weinig aanwezig zijn; bijzonder wonen in een sportieve en recreatieve omgeving is daarbij de leidraad. Juist in Rotterdam-Zuid met een redelijk eenzijdig woningaanbod kan dit bijdragen aan het gewenste gedifferentieerde woningaanbod, waarmee de mogelijkheden voor wooncarrière in Rotterdam-Zuid groeien. De toevoeging van woningen biedt voor Stadionpark kansen qua draagvlak voor voorzieningen, levendigheid en veiligheid.



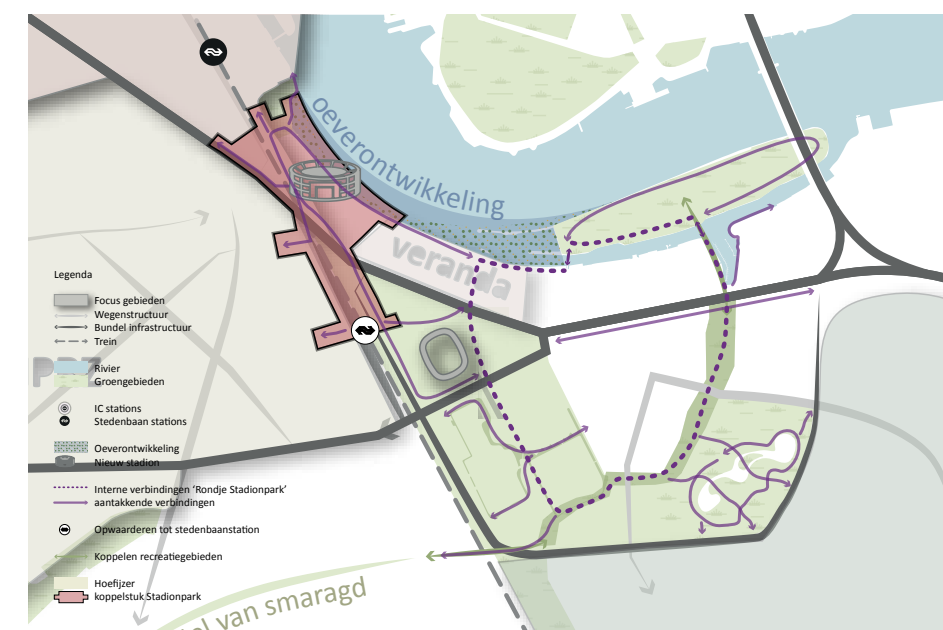
Stadionpark bestaat uit 2 deelgebieden

3. Stadionpark als economische motor. Het versterken van het Stadionpark als economische motor voor Zuid kan sterk bijdragen aan de doelstellingen van NPRZ. Met het versterken van de huidige voorzieningen en toevoeging van (commerciële) sport, leisure, horeca en nieuwe bedrijvigheid zullen de werkgelegenheid en bestedingen in het gebied toenemen. Naast de focus op het gebied als vrije tijds knoop wordt er ook gewoon gewerkt in het bedrijventerrein Stadionweg. De Noorderhelling en het Zuiddiepje kunnen worden ontwikkeld worden om plek te bieden aan te verplaatsen of nieuwe bedrijven. De inzet is een aantrekkelijk en vitaal bedrijvenpark.

4. Stadionpark als mobiliteitsknoop. Het gebied kent een goede bereikbaarheid voor de auto. De OV-bereikbaarheid is redelijk met de langskomende tramlijnen. Het aanwezige verknopen met een nieuwe stedenbaanstation bij de Kuip én een nieuwe oeververbinding met HOV maken van Stadionpark een belangrijke knoop in het stedelijk netwerk, met een flinke impuls in bereikbaarheid (en daarmee toegang tot meer banen) voor Rotterdam-Zuid.

Het Stadionpark bestaat in de toekomst uit twee herkenbare delen: het Waterfront en de Sportstad. Het Waterfront bestaat uit de Veranda, het gebied rond het nieuwe stadion, bedrijventerrein Stadionweg, de rivieroever en het Eiland van Brienenoord. Sportstad omvat Varkenoord, Sportdorp, Park de Twee Heuvels en strekt zich uit tot in de Stadiondriehoek met de herontwikkelde Kuip, Topsportcentrum en woningbouw in de driehoek. Voor al deze deelgebieden is in de gebiedsvisie beschreven wat hun positie/rol in het geheel is en aan welke ambitie(s) er invulling gegeven dient te worden. De diverse deelgebieden worden met elkaar verbonden door het 'rondje Stadionpark', een rondje van ca. 4 km dat ruimte biedt voor sport/recreatie en daarmee een belangrijke identiteitsdrager van het Stadionparkgebied is.

Deze gebiedsvisie geeft de lange termijn koers voor het Stadionpark weer. De gebiedsvisiekaart geeft de richting en sfeer aan waarin het gebied zich wil ontwikkelen. Bij het opstellen van dit Masterplan Feyenoord City zijn de ambities beschreven in de gebiedsvisie mede leidend voor de uitwerking.



Structuurkaart Stadionpark
(met Feyenoord city als koppelstuk)

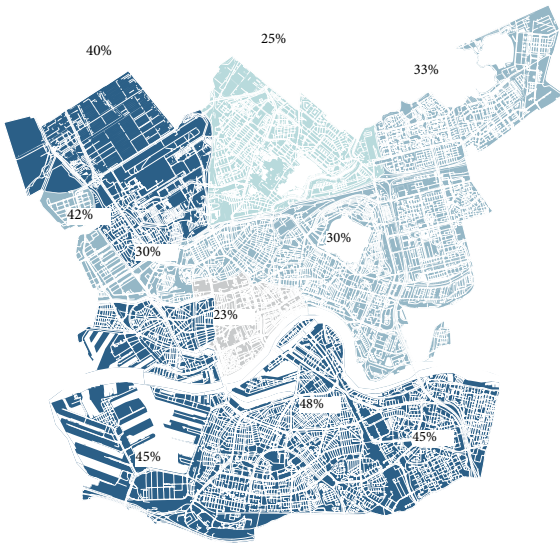


1.8 UITDAGINGEN EN KANSEN

Het resultaat van de snelle groei, met bijzondere experimenten, en de samenloop van omstandigheden en beslissingen is dat Rotterdam-Zuid momenteel op vele vlakken achterloopt bij de stad Rotterdam als geheel en ook in vergelijking met de andere grote steden: op het gebied van onder andere onderwijs, werkgelegenheid, gezondheid, sport en openbare ruimte. Dat geldt ook, hoewel in mindere mate, voor het plangebied van Feyenoord City.

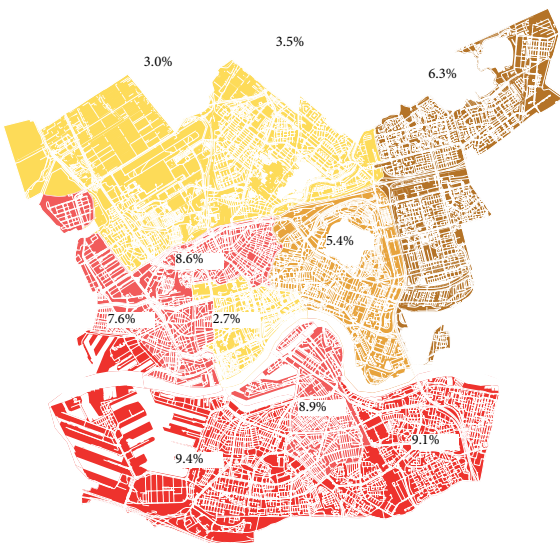
In het plangebied wonen op dit moment nog weinig mensen. Er zijn twee grote trekkers in het gebied aanwezig: Feyenoord met De Kuip en de Pathé bioscoop in de Veranda met de (ondersteunende) leisure eromheen. Het gebied wordt bezocht, maar de ruimte en het functioneren zijn versnipperd. Er is veel onbebouwde open ruimte tussen de grote en belangrijke stedelijke infrastructuurbundels, die door en langs het plangebied lopen en als barrières worden ervaren. Verblijven langs en genieten van De Nieuwe Maas gebeurt maar weinig, ook niet door de omliggende wijken die wel een tekort aan (kwalitatieve) buitenruimte kennen.

De laatste decennia is voor Rotterdam Zuid veel beleid ontwikkeld (NPRZ), zijn vele plannen gemaakt en gerealiseerd (o.a. Kop van Zuid), die daadwerkelijk tot veel positieve veranderingen hebben geleid. Het plangebied heeft daar tot op heden nog weinig van geprofitteerd en aan bijgedragen, op de realisatie van de Veranda na. Kortom, het latente potentieel van het plangebied is in afwachting van verdere ontwikkeling! Gebiedsontwikkelingen als Feyenoord City kunnen fungeren als katalysator om het latente potentieel te ontsluiten en als aanjagers van positieve sociale verandering door het scheppen van banen, de realisatie van sociale voorzieningen en betaalbare en hoogwaardige woningbouw, de inrichting van (groene) recreatiegebieden voor en nabij dichtbebouwde wijken ter stimulering van actieve vrijetijdsinvullingen, en ondersteuning en bevordering van een gezonde levensstijl.



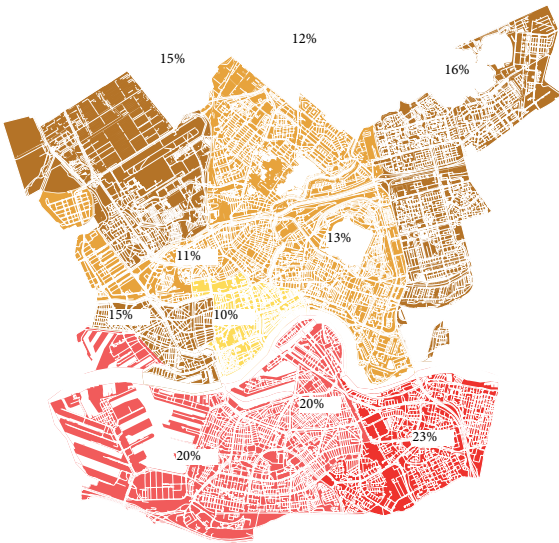
#onderwijs

1 op de 2 inwoners heeft geen HAVO/VWO/MBO-diploma



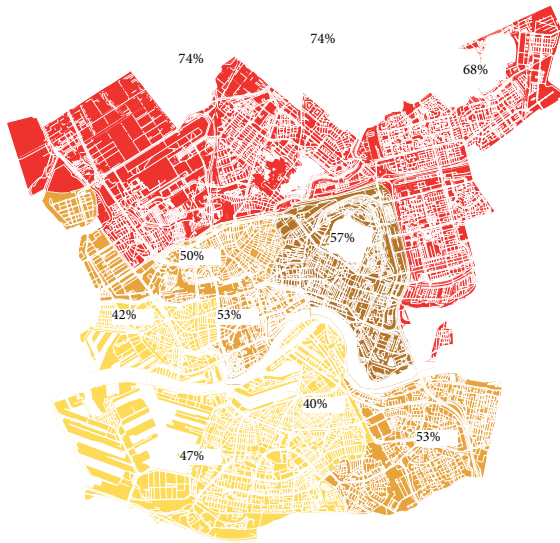
#werk

18% van de bevolking is werkloos of op zoek naar een baan



#gezondheid

1 op de 5 inwoners is te zwaar



#sport

60% van de bevolking is geen lid van een sportclub



#openbare ruimte

1 op de 2 inwoners vindt dat de groenvoorziening niet voldoende is

uitdagingen ROTTERDAM-ZUID

Bron: Gemeentelijke Gezondheidsdienst Rotterdam-Rijnmond

Kop van Zuid-Entrepot

Feijenoord

De Esch

Katendrecht

Afrikaanderbuurt

Eiland van Brieneoord

Bedrijvenpark
Stadionweg

Zomerland

Bloemhof

Hillesluis

Sportdorp

Sportcampus

Park De Twee Heuvels

Kreekhuisen

Vreewijk



02

AMBITIE

2.1 INSPIRATIE

Feyenoord City is ontstaan uit de betrokkenheid van een aantal partijen bij het gebied en de doelstellingen van deze partijen:

- De voetbalclub Feyenoord wil een nieuw stadion en wil zich inzetten voor verbetering van de woon- en leefomgeving van haar bakermat Rotterdam-Zuid, zowel sociaal-maatschappelijk als ruimtelijk. Voetbalclub Feyenoord wil Rotterdam een nieuw stadion geven, waar het trots op kan zijn.
- De gemeente en de stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas wensen door middel van de gebiedsontwikkeling Feyenoord City een mooi en goed functionerend stuk stad toe te voegen aan Rotterdam-Zuid, waarmee tegelijkertijd een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan Rotterdam-Zuid als geheel.

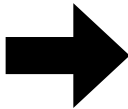
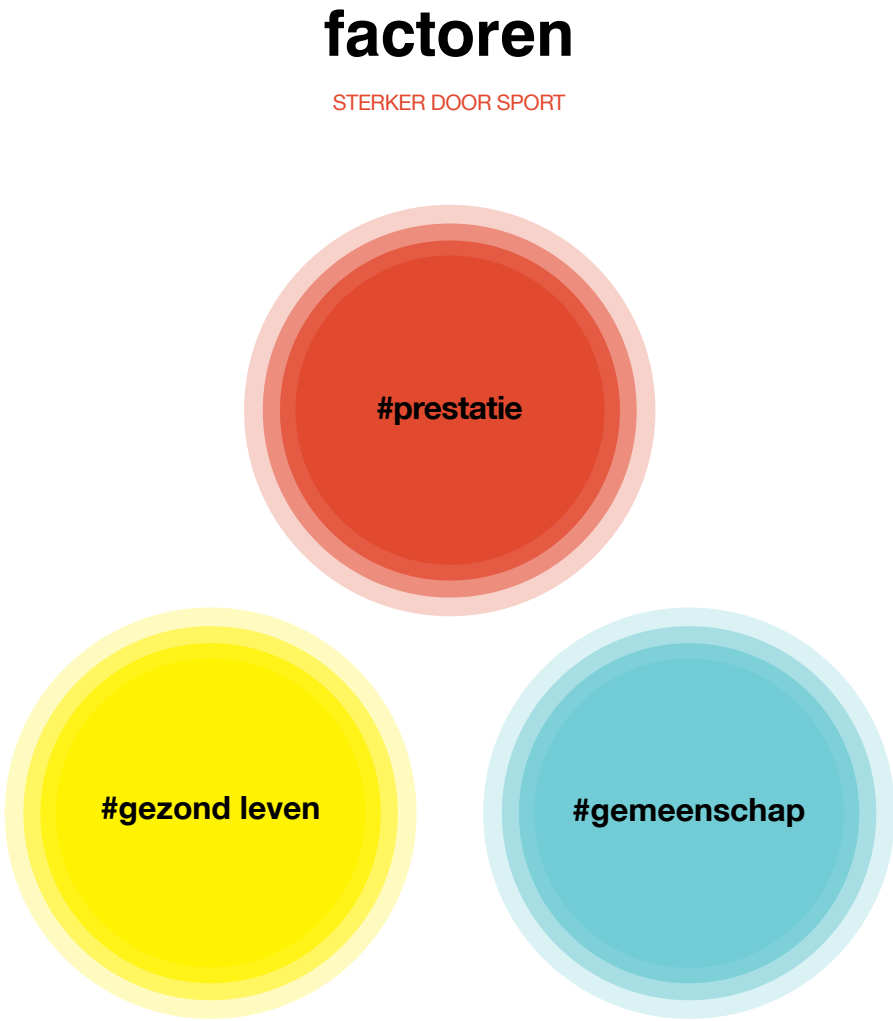
Voor de ontwikkeling van Feyenoord City zijn drie belangrijke thema's uit de sport omarmd als inspiratiebronnen voor het project:

PRESTATIE - het beste willen bereiken / het beste uit de mensen halen / zorgen dat mensen zich kunnen ontwikkelen

GEMEENSCHAP - gezamenlijk sporten en bewegen resulteert in betere prestaties op school, meer mogelijkheden op het werk / maatschappelijke samenhang / het verbinden van mensen

GEZOND LEVEN resulteert in een betere kwaliteit van leven / bewegen en buiten zijn draagt daaraan bij

Deze inspiratiebronnen zijn vertaald in elk aspect van Feyenoord City.





1967 - Coen Moulijn breekt door en scoort. Bron: ANP

2.2 DOELSTELLINGEN

De visie voor het Feyenoord City Masterplan is om midden op Zuid een nieuwe wijk te bouwen met de volgende doelstellingen:

Feyenoord City verbindt

Verbonden en open met een inzichtelijk netwerk van straten, ruimtes, gebouwen en activiteiten dat de omringende gemeenschap samenbindt.

Bestemming

Een gebied dat bewoners uit de omliggende wijken en bezoekers uit Rotterdam, Nederland en de rest van de wereld graag bezoeken, en dat om verschillende redenen en door een veelheid aan activiteiten aantrekkelijk is om te verblijven.

Levendig netwerk van aantrekkelijke buitenruimtes

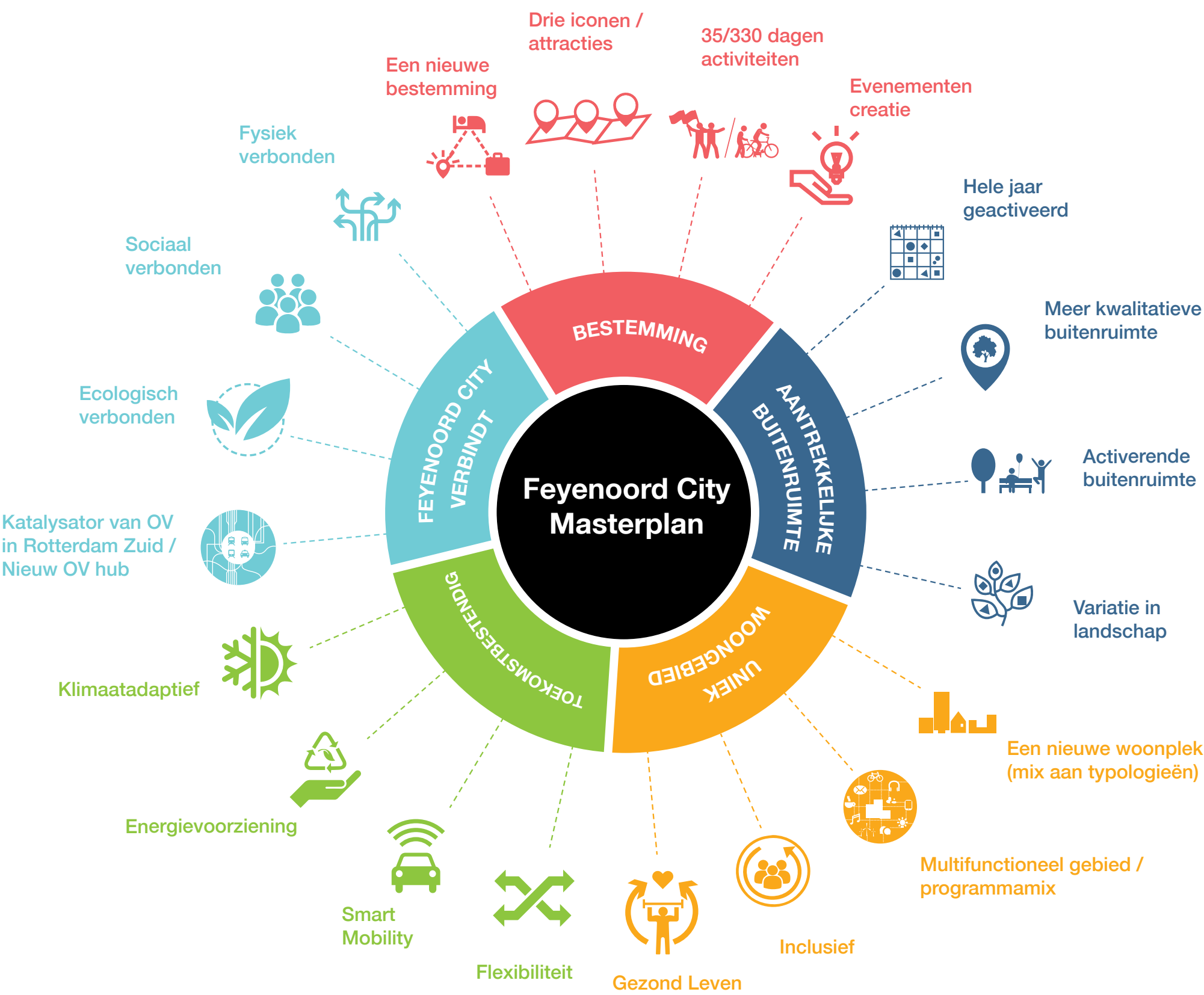
Een duurzaam en gezond gebied, met groene routes en ruimtes die uitnodigen tot bewegen, sporten en andere activiteiten. Met actieve ontspanning, wandelen, hardlopen en fietsen en het uitrusten daarvan, proberen we een gezonde levensstijl te ondersteunen en te bevorderen.

Uniek woongebied

Feyenoord City wordt een nieuwe woonwijk waar een belangrijk deel van de woningbouwopgave van Rotterdam wordt ingevuld. Een uniek woongebied met natuur, sport, leisure en horeca, goed bereikbaar per OV, werk op loopafstand en nabij het centrum van Rotterdam, waarin mensen van alle leeftijden en achtergronden kunnen wonen, werken, leren en recreëren.

Toekomstbestendig

Blijvend en flexibel met ruimtes en gebouwen voor de lange termijn, waar plaats is voor groei en verandering. Een gebied dat klaar is voor de nieuwe energieconcepten, voorbereid op klimaatverandering en veranderingen in mobiliteit en gebruik.



2.3 STRATEGIEËN

FEYENOORD CITY VERBINDT

Feyenoord City wil Zuid, de stad en de Maas verbinden. Daarbij gaat het zowel om het verbeteren van fysieke verbindingen in Rotterdam-Zuid, door betere fiets- en voetgangersverbindingen, aaneengesloten groengebieden en beter OV, als ook om sociaal maatschappelijke verbindingen. Mensen verbinden en de kans geven zich te ontwikkelen staat centraal in Feyenoord City. Feyenoord City wil op meerdere niveaus verbindingen leggen en onsamenvhangende stedelijke systemen dichter bij elkaar brengen.



Fysiek Verbonden

De ruimtelijke structuur van Feyenoord City slecht barrières voor voetganger en fietser. Het opgetilde maaiveld creëert een doorlopend stedelijk weefsel, waardoor nieuwe verbindingen ontstaan. Nieuwe openbare ruimtes rond Het Nieuwe Stadion (het concourse), het waterfront, de rivieroever en de Kuip zijn de focuspunten, maar zeker zo belangrijk: het project zoekt de verbinding met de aangrenzende wijken en met de Nieuwe Maas. En zo kan de rivier ineens op loopafstand komen te liggen van buurten die nu nog tegen het spoor aan liggen. Het verhoogde maaiveld dat gekoppeld is aan het opgetilde concourse van het Nieuwe Stadion, de Strip, het Waterfront en de Stadskant maken deze nieuwe verbindingen mogelijk (de verbinding over het spoor van Stadion naar Laan op Zuid). De Strip gaat zorgen voor vele van die nieuwe verbindingen: van Nieuwe Stadion naar De Kuip, naar het nieuwe station, van de Veranda naar Hillesluis via de passage over het spoor. Ook het Waterfront en de Stadskant zorgen via het concourse van het Nieuwe Stadion, voor verbindingen tussen de Veranda, de Strip en de Laan op Zuid met zowel een fysieke verbinding als een aantal hoogbouwaccenten.



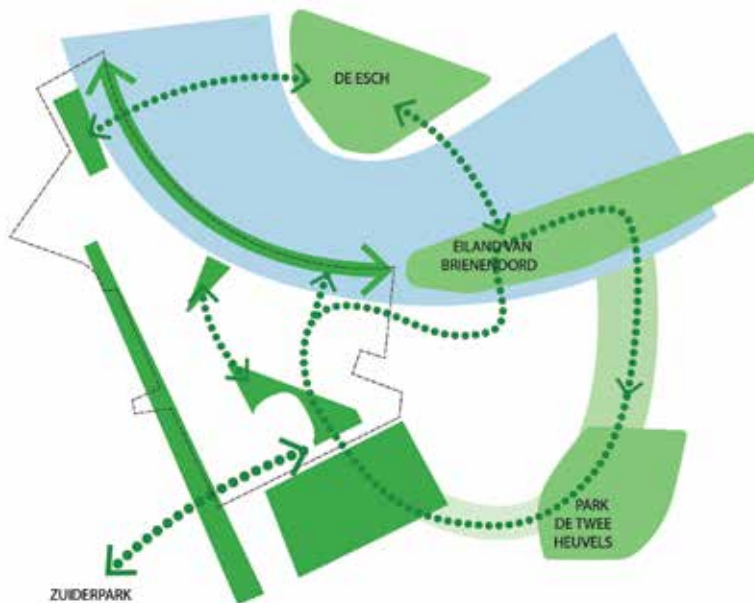
Sociaal Verbonden

Feyenoord City biedt niet alleen de mogelijkheid om stedelijke verbindingen en verbindingen van wijken onderling te versterken. Ook brengt het mensen in Rotterdam-Zuid samen door het creëren van een inclusieve omgeving vanuit een ruimtelijk en programmatisch perspectief. Feyenoord City verbindt mensen van alle leeftijden en achtergronden en wordt een aantrekkelijke plek om te wonen, werken en recreëren. Centraal staan 'urban activities' en sport, met hun kracht om een positieve bijdrage te leveren, waarmee Feyenoord City gezond leven, onderwijs, kansen voor werk en talentontwikkeling ondersteunt en promoot.



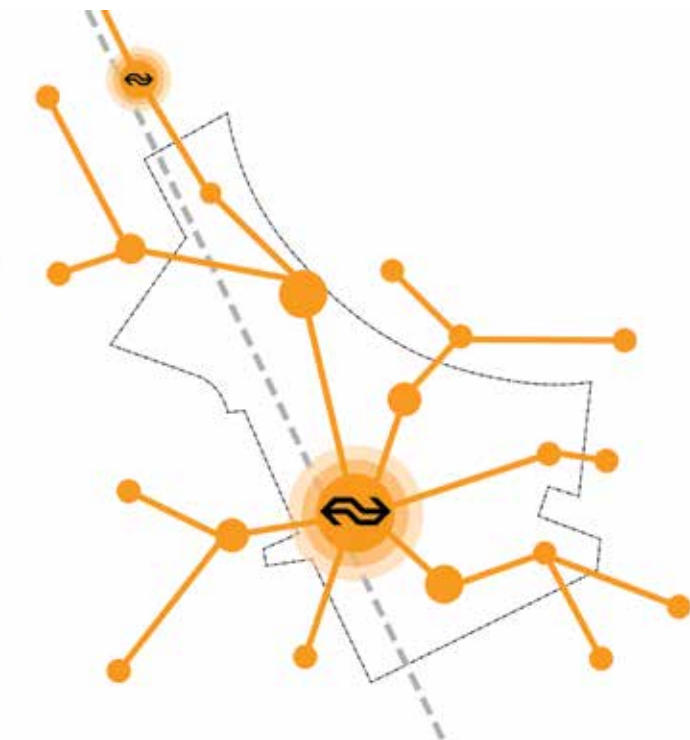
Ecologisch Verbonden

In Rotterdam-Zuid speelt de Nieuwe Maas een grote rol bij het creëren van nieuwe ecologische en recreatieve kwaliteiten langs de oevers van de rivier. Parken en sportterreinen op Zuid vormen nu al een netwerk van meer gecultiveerd groen, de Gordel van Smaragd genoemd. In die Gordel van Smaragd zijn het Zuiderpark en park de 2 Heuvels belangrijke grote structuren. Feyenoord City, samen met het Eiland van Brienenoord, voegt daar een derde grote groene, ecologische structuur aan toe: een getijdenpark van Mallegat tot en met het Eiland van Brienenoord, dat in zichzelf een ecologische verbinding is met hoge natuurwaarde als intergetijdennatuur. Het biedt de huidige en nieuwe bewoners van Feyenoord City de mogelijkheid de riviernatuur die straks aan hun voordeur ligt zelf te ervaren. Voor de natuur worden daarin luwe plekken gecreëerd. De gebouwen dragen bij aan de ecologische kwaliteit in het gebied.



Katalysator van OV in Rotterdam-Zuid / Nieuw OV Hub

De realisatie van nieuwe woningen en voorzieningen voor bewoners en bezoekers biedt kansen voor de komst van een extra permanent treinstation Stadionpark, naast het bestaande station Rotterdam-Zuid. Gecombineerd met de voorziene oeververbinding, HOV-lijnen, P+R-voorzieningen, fietsparkeerplaatsen en innovatieve deelsystemen voor fietsen en auto's kan dit gefaseerd uitgroeien tot een hoogwaardige regionale 'mobility hub' waar alle bewoners van Rotterdam-Zuid in de toekomst gebruik van kunnen maken. Hiermee wordt Rotterdam-Zuid beter verbonden met de rest van Rotterdam en met heel Nederland. Daarnaast leent deze waterfrontontwikkeling zich uitstekend voor vervoer over water en biedt ruimte voor zowel openbaar vervoer over water, watertaxi als rondvaarten.



BESTEMMING

Als multifunctionele ontwikkeling, op een unieke locatie, met iconische gebouwde en landschappelijke elementen en veelzijdige en flexibele functies en open ruimtes, heeft Feyenoord City alle ingrediënten in zich om een gewilde bestemming voor bezoekers uit Rotterdam-Zuid, Rotterdam en daarbuiten te worden.



Een Nieuwe Bestemming

Feyenoord City moet een interessant stuk Rotterdam worden waar gewoon, gewerkt, gesport en gerecreëerd wordt. Waar iedereen naartoe kan gaan om te ontspannen, waar de club Feyenoord te beleven is én waar je deel uitmaakt van het sociale leven van Rotterdam. Een plek waar je vrienden ontmoet, nieuwe mensen leert kennen en/of 'waar je ziet en gezien wordt'. Waar je consumeert, werkt, uitgaat of waar je graag bent omdat het er prettig verblijven is. Daarmee draagt Feyenoord City bij aan een inclusieve stad omdat het een brede, ongedwongen interactie mogelijk maakt. Feyenoord City willen we ontwikkelen als dé derde plek in Rotterdam. Om deze ambitie te verwezenlijken zijn de inrichting van de openbare ruimte (flexibel te programmeren, aangenaam en toegankelijk) en het realiseren van goede verbindingen met de omgeving net zo belangrijk als de realisatie van een goede stedelijke mix van functies/trekkers (ontspanning, eten&drinken, (deels gratis) werkplekken en een plek met een sterke eigen identiteit.



Drie Iconen / Attracties

Met het Nieuwe Stadion, De Kuip en het getijdenpark heeft Feyenoord City drie grote beeldbepalende trekpleisters, waarmee het gebied op de kaart wordt gezet. De Kuip, momenteel thuishaven van de voetbalclub Feyenoord, is een gemeentelijk monument dat een unieke transformatie zal ondergaan van voetbalstadion tot een multifunctioneel gebouw met woningbouw, cultuur, horeca en sport, waaronder het Feyenoordmuseum en een brouwerij. De Kuip blijft voor zowel Rotterdammers als bezoekers van elders een trekker in het gebied. Het Nieuwe Stadion zal plaats bieden aan 63.000 bezoekers en is daarmee het grootste voetbalstadion van Nederland, waar belangrijke wedstrijden worden gespeeld en grote evenementen worden georganiseerd. Het Nieuwe Stadion zal een icoon zijn, gelegen in de rivier, zichtbaar vanaf het water, en door middel van het concourse en de trappartijen uitzicht verschaffend op de skyline van de stad. Ook de open omloop van het stadion is een belangrijke plek voor het gebied en fungeert als een verzameling verschillende pleinen waar mensen niet alleen samenkomen maar ook worden verbonden met sferen van naastgelegen gebieden. Het getijdenpark is prachtig ontworpen in aansluiting op de verschillende waterniveaus, waarbij bij inkomend en uitgaand tij verschillende soorten waterplanten tevoorschijn komen. Binnen het door de dam beschermde gedeelte van het getijdenpark kunnen voetgangers vanaf drijvende vlonders, die de voetgangerservaring laten doorlopen tot in het water, genieten van de meeslepende ervaring die de Maas biedt. Samen vormen de drie attracties de levensader van Feyenoord City, het nieuwe hart van Rotterdam-Zuid.



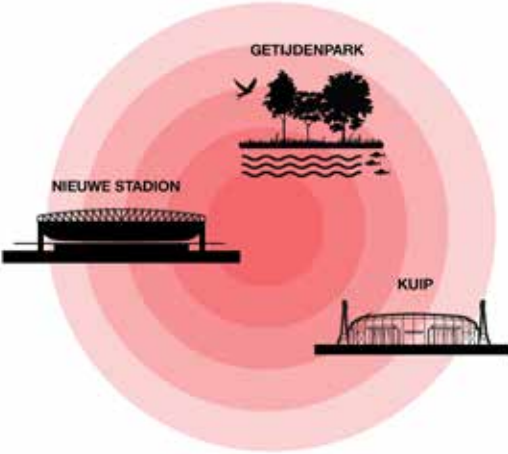
35 / 330 Dagen Activiteiten

Feyenoord City is een plaats vol levendige activiteiten en evenementen; op circa 35 dagen per jaar worden in het Nieuwe Stadion reguliere voetbalwedstrijden gespeeld, de rest van het jaar is volgeboekt met allerlei verschillende evenementen, van sport tot cultuur en onderwijs. Op de normale dagen waarop geen wedstrijd wordt gespeeld, biedt Feyenoord City een gevarieerde reeks attracties en evenementen, waar bezoekers zich ook uitgenodigd voelen om zelf dingen te doen. Er is plaats voor spontane activiteiten waar andere mensen met plezier naar kunnen kijken: optreden en gezien worden! De hoogteverschillen in het gebied vormen een soort 'minitheaters'. Voorbeelden van de aanwezige 'trekkers' zijn het waterfront en het getijdenpark, de Strip als vrijetijdzone met een ultramoderne bioscoop als belangrijkste trekpleister en aanjager van activiteiten, en het multifunctionele Mallegatpark, waar activiteiten zoals (kinder)markten en informele sportevenementen kunnen worden georganiseerd. Het rivierfront is één lange route langs de Maas waar inwoners van het gebied elke dag van kunnen genieten en zich kunnen ontspannen. De grote open ruimtes als het Mallegatpark, de omloop van het Nieuwe Stadion en het Kuip Park kennen een veelzijdig ruimtelijk ontwerp, waardoor het hele jaar door verschillende activiteiten mogelijk zijn.



Evenementencreatie

Feyenoord City is een plek voor mensen, waar het heden wordt verbonden met het verleden, en waar het ruimtelijk ontwerp een combinatie biedt van straten en ruimtes die samen belangrijke centra voor activiteiten en bijeenkomsten vormen. De Strip en het concourse, de open ruimte rondom het Nieuwe Stadion, zijn plekken waar informele evenementen kunnen plaatsvinden; de openbare ruimte is ontworpen om verschillende typen evenementen te kunnen huisvesten, van sportevenementen in de buitenlucht en culinaire festivals tot nieuwe lokale initiatieven. De drie belangrijkste groene parken Mallegatpark, Kuip Park en het getijdenpark bieden diverse gebruiksmogelijkheden, van sportactiviteiten tot culturele of educatieve activiteiten. Het zijn plekken om samen te komen en te verblijven, maar daarnaast ook gedenkwaardige overgangsgebieden. Met hun combinatie van verschillende landschappen, ondersteund door cafés, restaurants, kiosken en gemeenschapscentra rond de groenstructuur vormen ze een bestemming en een centrum om te sporten, vrienden te ontmoeten, te zonnen in de zomer, te ontspannen tijdens de lunchpauze of te genieten van een picknick.



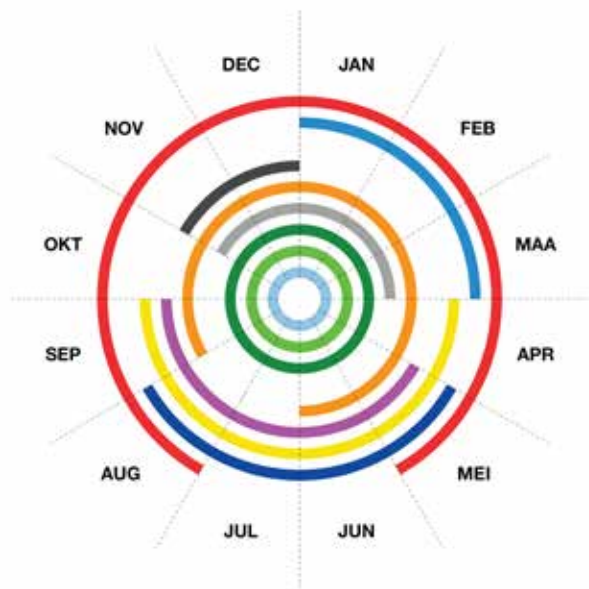
AANTREKKELIJKE BUITENRUIMTE

Feyenoord City biedt buitenruimtes die aantrekkelijk zijn zowel voor bewoners en bezoekers van het gebied zelf als voor bewoners en bezoekers van de omliggende wijken. De buitenruimtes trekken mensen aan en zetten ze aan tot verschillende typen activiteiten. Er ontstaat een aantrekkelijke mix en zonering van levendig en rustig, actief en relaxed, stedelijk en natuurlijk. Samen vormen ze een aaneengesloten netwerk van toegankelijke buitenruimtes die zich doorzetten tot in de aangrenzende stadsdelen. Het getijdenpark verbindt Mallegat met het Eiland van Brienenoord; over het spoor zijn de Stadskant en het Waterfront met elkaar verbonden en deze verbinding vormt ook nieuwe buitenruimte in Feyenoord City.



Hele Jaar Geactiveerd

Feyenoord City is het hele jaar een bestemming waar wat te zien en te beleven is: never a dull moment. Het concourse van het Stadion is een centraal plein met verschillende sferen, met cafés en restaurants, een attractie, rondleidingen, fanshops en sociale activiteiten en evenementen. Feyenoord zelf zal hier een grote rol spelen, met grotere en kleinere evenementen rond het stadion en de Kuip. Maar ook culturele en commerciële activiteiten hebben hier een prachtige nieuwe plaats aan de Nieuwe Maas en rond de historische Kuip. Behalve de Open Dag van Feyenoord kan je denken aan Motel Mozaique of de Pleinbioscoop (toevoegen Rotterdam-Zuid activiteit); en natuurlijk diverse kleinschalige activiteiten en evenementen met betrekking tot sport, spel, educatie, cultuur en beleving, georganiseerd vanuit het gebied en/of door mensen uit de omgeving opgezet.



Meer Kwalitatieve Buitenruimte

Voor een groot deel zal de huidige functionele buitenruimte vervangen worden door een kwalitatief goede buitenruimte met groen en een afwisseling van plekken met zon en schaduw, waar het goed verblijven is, en die voor een veelheid aan activiteiten te gebruiken is. Daarbij komt dat er tussen de Kuip, de omliggende stadswijken en het Nieuwe Stadion een nieuw (tweede) maaiveld wordt geïntroduceerd met een zorgvuldige inrichting en kwalitatieve uitstraling. Dit tweede maaiveld verbindt wijken en functies door middel van looproutes, pleinen en trappen: Het Nieuwe stadion, de horeca, retail en ook de nieuwe woontorens worden omgeven door een autovrije, groene en hoogwaardig ingerichte buitenruimte die bestaat uit voetgangersstraten, pleintjes en trappen. Er worden parken en plantsoenen gerealiseerd die de bewoners en bezoekers van Feyenoord City fraai ingerichte en gezonde groene ruimte bieden.



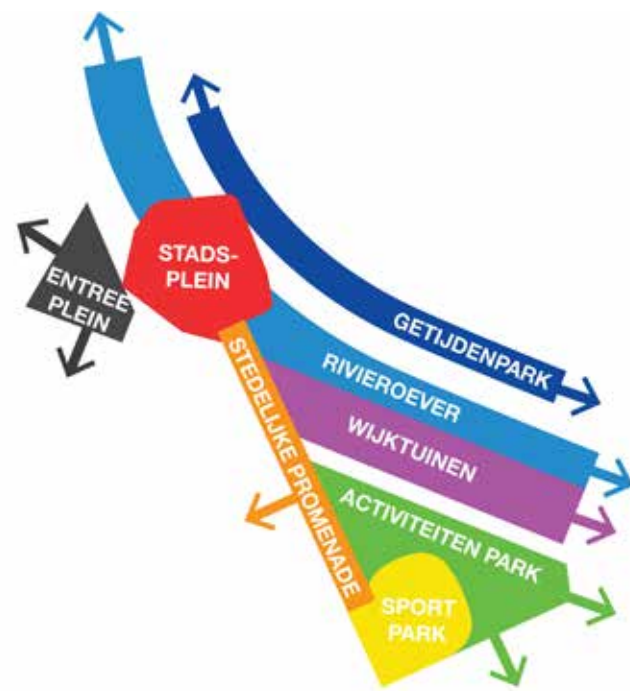
Activerende Buitenruimte

Sport en leisure activiteiten vinden plaats op zorgvuldig ontworpen locaties in Mallegatpark, op het concourse, de Strip, in de Kuip en het Kuip Park. Elk van deze plekken heeft een eigen specifiek karakter, van recreatieplek aan het water tot aan topsport in de Kuip. De sportbeleving in het gebied is vanzelfsprekend manifest en komt speels terug in de openbare ruimte, en is in sommige gevallen specifiek bestemd, maar er is toch vooral ook aanleiding tot (kijken naar) bewegen, proberen (try&buy), sport en spel door de trappen, hoogteverschillen, daken, groen en water die het hele projectgebied straks te bieden heeft. De buitenruimte in Feyenoord City zal uitnodigen om actief te worden, te bewegen, mee te doen, er naartoe te komen, te genieten.



Variatie in Landschap

Feyenoord City ligt tussen gebieden met verschillende landschappelijke kenmerken, en die beïnvloeden de beleving en uitstraling van het stedelijk gebied. Wat nu nog de Nieuwe Maas is zal transformeren in een gevarieerd getijdenpark. De naastgelegen rivieroever is een aaneenschakeling van openbare ruimtes die sterk georiënteerd is op deze lange lijn. De naastgelegen wijktuinen zijn aaneengeschakelde besloten binnenhoven met een groene uitstraling en een semi-privaat karakter. De Kuip zal een sportieve hotspot blijven en het nieuwe Kuip Park is daarvan het groene uitlooptgebied aansluitend op de Sportcampus met sportvoorzieningen in een groene setting. Een stedelijke promenade loopt als een stijgend maaiveld vanaf de Kuip naar het verhoogde stadsplein rond het Nieuwe Stadion en zorgt via een langzaamverkeersbrug over het spoor voor een verbinding met Hillesluis. De andere opgang is het stadsplein dat de relatie legt met de wijk Feijenoord aan de andere zijde van het spoor. Door de hoogteverschillen, de trappartijen en de door het landschap lopende routes is dit alles goed te ervaren.



UNIEK WOONGEBIED

Feyenoord City wordt voor allerlei doelgroepen een unieke en aantrekkelijke plek om te wonen, met een reeks verschillende woningtypes, een combinatie van levendige openbare en commerciële programma's en een netwerk van hoogwaardige openbare ruimtes waarmee de toplotatie langs het bekendste kenmerk van Rotterdam, de Maas, ten volle benut wordt.



Een Nieuwe Woonplek (Mix aan Typologieën)

De typologieën van het woningbouwprogramma in Feyenoord City zijn divers en flexibel, waarmee kan worden voldaan aan verschillende voorkeuren en eisen. Het woningbouwprogramma omvat grondgebonden woningen in het Kuip Park, middelhoge bouwblokken zoals die in de Veranda en aan de Laan op Zuid, en torens aan het waterfront, die samen zorgen voor een hoogstedelijke woonervaring. De dichtheid loopt op met de hoogte vanaf de omliggende buurten naar hoogbouw rond het Nieuwe Stadion, waardoor naast nieuwe visuele verbindingen ook een nieuwe skyline wordt gecreëerd. Zo ontstaat een mix van typen woonmilieus: hoogbouw aan de rivier, stedelijke bouwblokken en wonen aan het groen alsook verschillen in sfeer: rustiger woongebieden versus wonen in een levendige omgeving. Binnen deze gebieden zoeken we naar nieuwe vormgeving van een combinatie van appartementen en grondgebonden woningen. De bestaande woongebouwen van de Veranda worden ingebed in een nieuwe stedelijke wijk, waardoor de leefomgeving van de huidige bewoners verbetert. De commerciële programma's zijn niet alleen langs de Strip geconcentreerd, maar bevinden zich ook op strategische plekken in plinten langs pleinen en straten, waarmee een levendige woonomgeving wordt gerealiseerd.



Multifunctioneel Gebied (Programmamix)

Feyenoord City is een afwisselend multifunctioneel gebied waarvan het Nieuwe Stadion deel uitmaakt. Het is een gezonde leefomgeving met een grote verscheidenheid aan woningen voor een gevarieerde en inclusieve gemeenschap met mensen van uiteenlopende leeftijden en levensstadia. Een gebied waar allerlei voorzieningen voor bewoners bij de hand zijn: natuur, parken, rivier, zorg, onderwijs, winkels en werk, alsmede een aantal stedelijke functies zoals Stadion, uitgangsegelegenheden en hotel Drie grote parken - Mallegatpark, Kuip Park en het getijdenpark - dragen met hun grote open ruimtes ook bij aan de vorming van het centrum van het ontwikkelingsgebied. Samen met het waterfront bieden ze een uitzonderlijke mogelijkheid om stad en natuur met elkaar te verbinden.



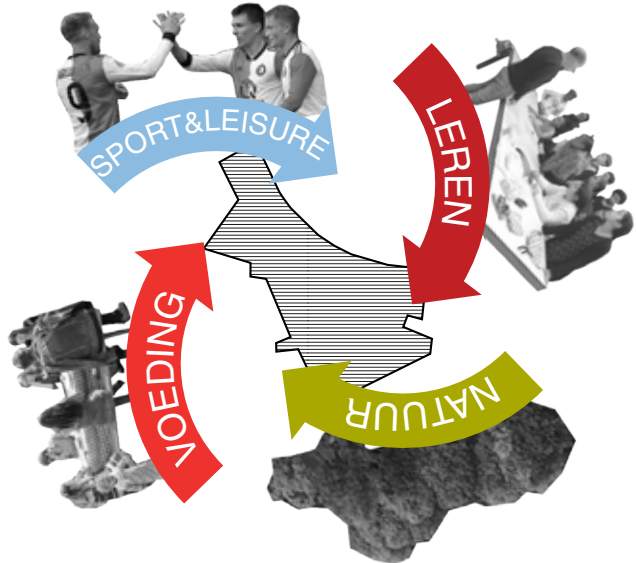
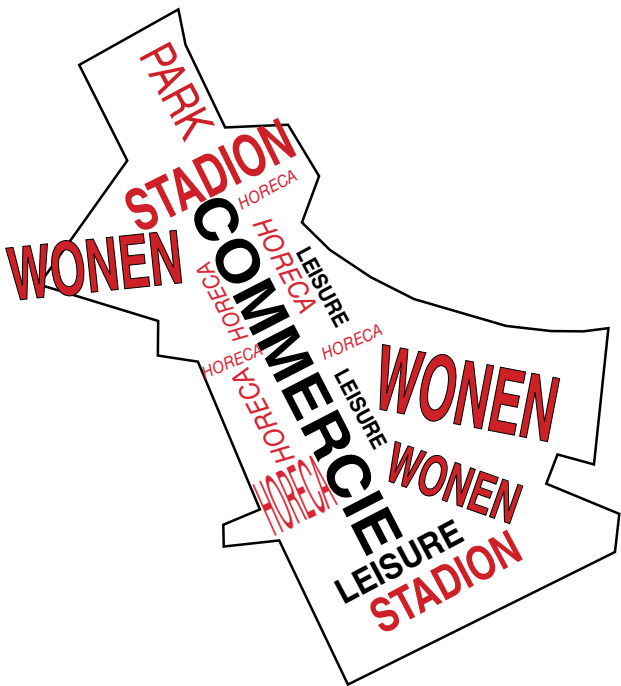
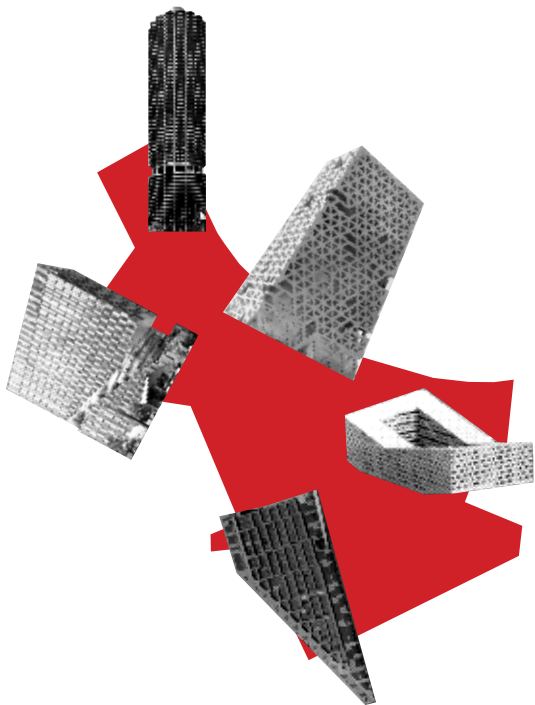
Inclusief

Feyenoord City wil een gebied zijn waar iedereen zich thuis voelt. Dit is ook terug te vinden in de woningen. We creëren woningen voor studenten, starters, doorstromers en gezinnen. Ook voor ouderenhuisvesting en bijzondere doelgroepen is het gebied geschikt. Het woningaanbod zal sociale huur, en koop en huur in verschillende prijs categorieën omvatten. Feyenoord City wil een toevoeging zijn aan het woningaanbod in de omliggende wijken en een kans bieden om wooncarrière in de eigen omgeving te maken.



Gezond Leven

Feyenoord City is een plek met een buitenruimte die uitnodigt tot bewegen en daardoor tot gezond leven, en waar mensen worden gemotiveerd een gezondere levensstijl na te streven. Feyenoord City beoogt een gezonde levensstijl te bevorderen door integratie van een veelheid aan ruimtes om regelmatig of incidenteel te bewegen, verbetering van sociale cohesie en ondersteunende sociale netwerken, betere toegang tot hoogwaardige huisvesting, hoogwaardige voorzieningen op het gebied van onderwijs, cultuur, ontspanning en retail, en stimulering van een aantrekkelijke woonomgeving.



TOEKOMSTBESTENDIG

Door flexibel ontwerp te combineren met oplossingen voor slimme mobiliteit en energiezuinige en klimaatadaptieve maatregelen wil Feyenoord City de norm bepalen voor een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling, met minimale impact op het milieu en flexibel genoeg om te voldoen aan veranderende maatschappelijke en economische behoeften en zich aan te passen aan klimaatveranderingen en onvoorziene stress veroorzakende factoren.



Flexibiliteit

Het Feyenoord City Masterplan is een flexibel kader voor ontwikkeling. Het gaat om een wendbare gebiedsontwikkeling in de verschillende fases van het ontwikkelingsproces. Flexibiliteit maakt groei en aanpassing mogelijk door een gezamenlijk rasterontwerp voor de gebouwen, die daardoor flexibel kunnen worden aangepast aan eventueel veranderende functies in de nabije en verre toekomst. Zo kunnen parkeervoorzieningen dankzij een flexibel modulair ontwerp in de toekomst worden aangepast aan een veranderende modal split, doordat parkeerruimte ook voor ander programma's kan worden gebruikt. Hierdoor zou de Strip langzaam kunnen veranderen van een levendig dek op een parkeergarage in een stedelijk gebouw met verschillende in de tijd veranderende programma's en activiteiten. Dankzij de veelzijdigheid en het flexibele ontwerp ontstaat een dynamische, levendige en duurzame plek. De open ruimte in het plan kent dezelfde flexibiliteit en is op verschillende manieren te gebruiken of spontaan in gebruik te nemen.



Smart Moblity

Uitstootvrij (zero-emissie), goed bereikbaar, uitstekend toegankelijk voor iedere huidige en nieuwe bewoner en bezoeker, comfortabel, flexibel en veilig zijn de zes belangrijkste doelen voor een stedelijk weerbaar en toekomstbestendig mobiliteitssysteem. De gebiedsontwikkeling Feyenoord City draagt bij aan deze doelstellingen door alle modaliteiten en de infrastructurele voorzieningen optimaal te ontwikkelen en te benutten, barrières voor fietsers en voetgangers te slechten, goede fietsparkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers te realiseren, entrees goed te positioneren, de randvoorwaarden te scheppen die ervoor zorgen dat zoveel mogelijk modaliteiten in de toekomst schoon kunnen zijn, en een goede basis te leggen voor verdere versterking van het openbaar vervoer. Toekomstige bewoners zullen gebruik kunnen maken van moderne mobiliteitsdiensten zoals 'Mobility as a service (MAAS)'.



Energievoorziening

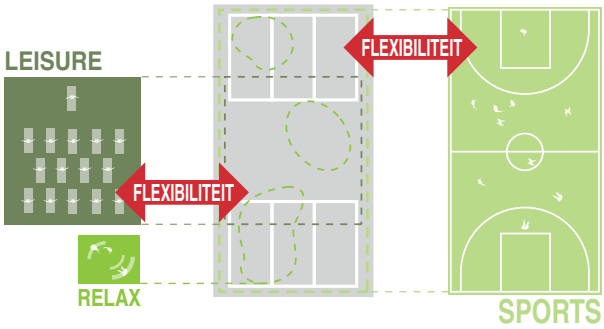
De ambitie is een CO2-neutrale energievoorziening. Dat betekent dat Feyenoord City idealiter zelfvoorzienend is wat betreft het verwarmen en koelen van gebouwen en energieneutraal wat betreft elektriciteit. En dat de jaarlijkse gemiddelde vraag naar energie voor gebouwen en faciliteiten in Feyenoord City in het gebied wordt opgewekt. Dit kan worden uitgewerkt met een warmte- en koudenet op basis van warmte-koude-opslag in de bodem of restwarmte van een duurzaam stadsverwarmingssysteem, al dan niet aangevuld met warmte uit de Nieuw Maas, en grootschalige elektriciteitsopwekking door middel van PV-panelen op het dak van het stadion. Aanvullend kan elektriciteit vanuit duurzame windparken elders worden aangevoerd. Het installeren van batterijen voor buffering en als back-upvoorziening voor het stadion kan ook bijdragen aan de stabiliteit van het energienetwerk van de stad. Feyenoord City ziet het als een uitdaging om in het gebied zichtbaar te maken hoe en hoeveel energie wordt opgewekt en gebruikt.



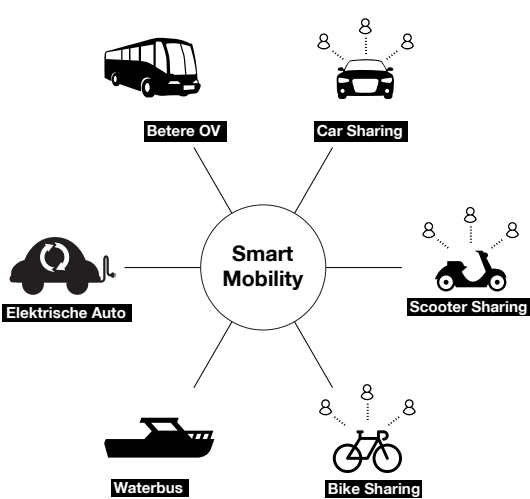
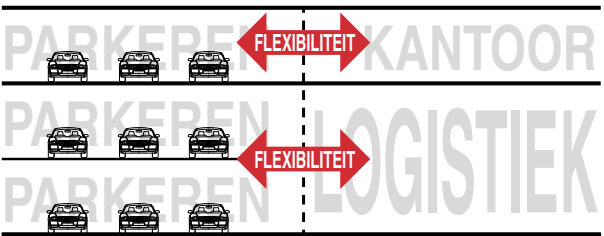
Klimaatadaptief

Het klimaat verandert en dat heeft onder andere tot gevolg dat de zeespiegel stijgt, dat temperaturen stijgen, dat de hoeveelheid neerslag die in korte periode valt toeneemt en dat langere periodes van droogte kunnen optreden. Bij het ontwerp van Feyenoord City wordt hier rekening mee gehouden. Feyenoord City ligt gedeeltelijk buitendijks en daarom zal bij de uitwerking rekening worden gehouden met de mogelijkheid van grotere afvoeren van de rivier en hogere waterstanden. Daarnaast zijn, ook binnendijks, in de toekomst stevigere hoosbuien te verwachten en geldt voor de gehele stedelijke omgeving dat zij voorbereid moet zijn op hittestress en langdurige periodes van droogte. Architectuur en landschap raken steeds meer op elkaar betrokken vanuit de noodzaak om nieuwe leefomgevingen aan de veranderende uitdagingen van het klimaat aan te passen. Van driedubbel glas tot regenwaterbuffering, van natuur inclusief bouwen tot adaptieve architectuur gebouwen worden steeds meer een levend systeem dat met de elementen meewerkt en niet zozeer ertegenin. Ook het microklimaat in de openbare ruimte qua zon/schaduw en windbelasting wordt meegenomen in het ontwerp.

Buitenruimte



Gebouwen



03

MASTERPLAN

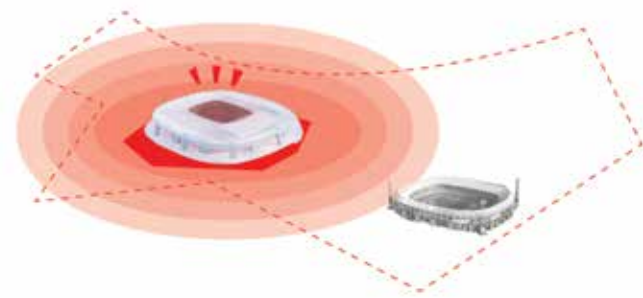
3.1 CONCEPT

De aanleiding voor de gebiedsontwikkeling van Feyenoord City is het initiatief voor het Nieuwe Stadion, gecombineerd met een integrale gebiedsontwikkeling. De gebiedsontwikkeling maakt het mogelijk om maximaal in te zetten op de doelstellingen en ambities voor Rotterdam-Zuid. Het Nieuwe Stadion is aldus de aanjager om fase 1, waarin het Nieuwe Stadion als icoon en multifunctioneel gebouw een prominente plek inneemt, te starten. En met de realisatie van het Nieuwe Stadion ontstaat elders in het gebied ruimte voor ontwikkeling.

Feyenoord City wordt een aantrekkelijk woon-, werk- en verblijfsgebied voor haar bewoners en bezoekers. Er ontstaat een nieuw stuk stad met hoogwaardige openbare ruimte en een mix van functies die tezamen een daadwerkelijke toevoeging aan Rotterdam zijn.

Door een slimme ruimtelijke structuur, die inspeelt op de bestaande hoogteverschillen en de infrastructurele barrières in het gebied, ontstaan nieuwe verbindingen naar de omliggende wijken en langs de rivier. Feyenoord City past naadloos in het Stadionpark en versterkt het rondje Stadionpark.

Feyenoord City betekent een impuls voor de omliggende wijken. De nieuwe woningen zorgen voor draagvlak voor voorzieningen en doorstromingskansen voor bewoners. Met Feyenoord City ontstaat een nieuw stuk aantrekkelijke oever, die zich mogelijk in Feijenoord verder kan doorontwikkelen. Met scholing, werk en voorzieningen worden ook de omliggende wijken aantrekkelijker om te (blijven) wonen.



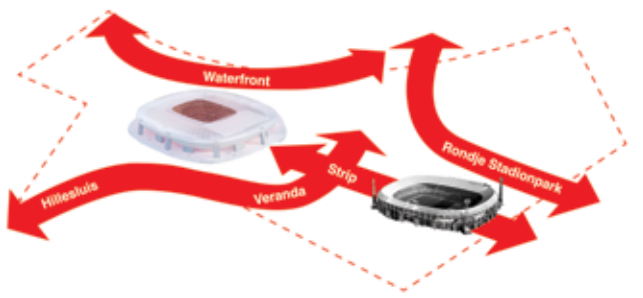
HET NIEUWE STADION
ALS AANJAGER

Het Nieuwe Stadion van Feyenoord ligt straks aan de Nieuwe Maas, en in een nieuwe buurt: Feyenoord City. Zoals de betere stadions op de wereld zijn vervlochten met hun stad of stadsdeel, zo zal het Nieuwe Stadion een belangrijke bestemming worden in de stad Rotterdam en voor de buurten in de omgeving. Het is een attractie - een aantrekker - van activiteiten, investeringen en nieuwe relaties. Het stadion wordt een iconisch en multifunctioneel gebouw, dat Fase 1 van de ontwikkeling zal aftrappen. Het is een ingreep die barrières slecht, en nieuwe relaties mogelijk maakt, met een genereuze openbare ruimte eromheen.



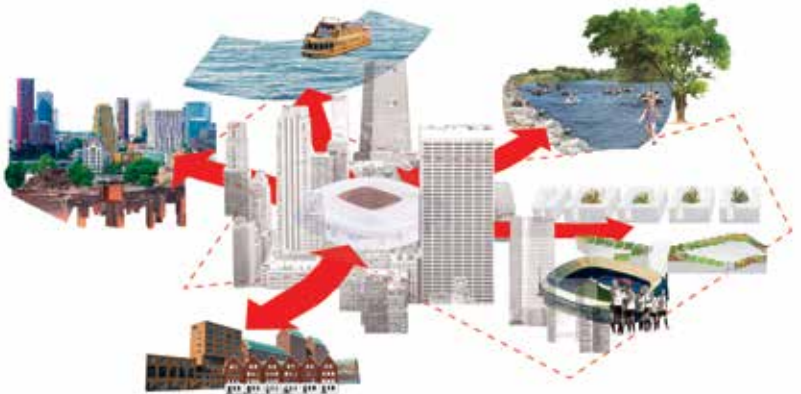
HOOGSTEDELIJK WOON-, WERK-
EN VERBLIJFSGEBIED

Heel Rotterdam-Zuid is op de tekentafel ontstaan en heeft altijd een heel eigen karakter gehad. Bekend van zijn experimenten en bijzonder vanwege zijn diverse en jonge bevolkingsopbouw. Dit unieke karakter willen wij graag voortzetten in Feyenoord City: open, direct, rauw, robuust, menselijk. De nieuwe buurt Feyenoord City vervangt loodsen en bedrijventerreinen door een hoogstedelijke en hoogwaardige buurt voor iedereen.



VERBINDINGEN
MET DE STAD

Een nieuw stadion betekent nieuwe kansen om de mobiliteit en bereikbaarheid sterk te verbeteren met nieuwe voorzieningen en door stromen te scheiden: een verhoogd maaiveld rond stadion en station. Deze voor publiek toegankelijke route en omloop worden zorgvuldig verbonden met de bestaande buurten Hillesluis, Feijenoord, Parkstad, Afrikaanderwijk en Veranda. Met een buitenruimte die aansluit op het Varkenoordseviaduct wordt het spoor overbrugd en het Mallegatpark wordt met de Veranda verbonden via zowel het concourse en de route langs de rivier. Het evenementenstation Stadion wordt een nieuw permanent station Stadionpark, maar ook een verbinding van Hillesluis naar de Veranda en de Nieuwe Maas. De rivier is ook geen harde grens meer, maar de oevers zullen tot het Eiland van Brienenoord toegankelijk worden met meer ecologische en recreatieve waarde.



IMPULS VOOR RIVIEROEVER EN
OMLIGGENDE WIJKEN

De nieuwe routes en bouwwerken zorgen in de traditie van Zuid voor een aaneengeschaakt geheel van straten, pleinen, trappen, winkels, zichten en torens die de Zuidoever visueel en ruimtelijk ook dicht bij Noordoever zal brengen en die net als de Kop van Zuid een nieuwe standaard zet in stadsleven voor de directe omgeving. Iedereen is welkom en hoort erbij. Hillesluis, Feijenoord, De Veranda en Sportdorp krijgen er een levendige buur bij. De openbare ruimte van Feyenoord City, en van het Nieuwe Stadion in het bijzonder, is voor iedereen, het hele jaar rond toegankelijk en te gebruiken. Een agenda van evenementen en activiteiten rond het Stadion waarborgt dat deze plek een culturele pleisterplaats op Zuid zal zijn.

Rotterdam-Zuid is een plek waar je je vestigt om aan iets nieuws te beginnen. Zo is de openbare ruimte op Zuid altijd het theater van sport en spel geweest, de voetbalclub Feyenoord, geboren aan de Oranjeboomstraat, is daaruit voortgekomen en heeft daarom heel goed begrepen dat het talent van Rotterdam-Zuid op straat te vinden is – en straks ook in de nieuwe straten van Feyenoord City.



3.2 ONTWIKKELGEBIEDEN

Feyenoord City bestaat uit 8 onderscheidende, onafhankelijke, maar onderling samenhangende deelgebieden. Samen vormen zij een unieke, gevarieerde, geactiveerde en verbonden stedelijke ontwikkeling. Het Masterplan legt verbindingen op meerdere niveaus: dat van de stad door middel van de skyline en dat van de buurt door middel van de ervaring van de gebruikers (de menselijke maat). De acht gebieden zijn:

1. Stadskant

De entree naar Feyenoord City vanuit het stadscentrum via de Laan op Zuid (met de tramhaltes vanaf het Centrum en grote delen van Rotterdam-Zuid), maar ook de verbinding met de aangrenzende wijk Hillesluis, de Beijerlandselaan, Kop van Zuid en de Afrikaanderwijk.

2. Waterfront

Het kloppende hart en centrumgebied van de nieuwe wijk Feyenoord City en een bestemming en trekpleister met een unieke woonomgeving en een levendige verblijfsomgeving aan de Maas. Het Waterfront maakt ook de verbinding langs de rivier met de Veranda.

3. Mallegatpark

De plek waar het Nieuwe Stadion / Feyenoord City de wijk Feijenoord ontmoet. Een uniek park aan de waterkant waar sport, vrijetijdsbesteding, ecologie en cultuur samenkomen en wordt voortgebouwd op de geschiedenis van de plek. Niet alleen voor de huidige bewoners van Feijenoord, maar ook voor de bewoners van Feyenoord City en de omliggende wijken. Een park dat zich leent voor spontane sport en beweging, maar ook voor programmering van stedelijke evenementen.

4. Het Nieuwe Stadion

Het Nieuwe Stadion, en met name het concourse, is een trekker voor de omgeving, biedt ruimte voor allerlei activiteiten en verbindt Stadskant en waterfront via de urban bridge over het spoor. Een icoon aan de Maas als een stedelijk element in het getijdenpark, goed verbonden met een reeks aantrekkelijke verblijfsgebieden: pleinen met uitzicht over stad en rivier.

5. De Strip

De Strip is, vanaf het nieuwe treinstation Stadionpark, een belangrijke toegangsroute naar het Nieuwe Stadion en is de verbinding tussen de verschillende deelgebieden van Feyenoord City met de omliggende wijken. Het is een plek waar veel activiteiten kunnen plaatsvinden, met een gevarieerde mix van openbare en commerciële programma's en open ruimtes.

6. De Kuip / Kuip Park

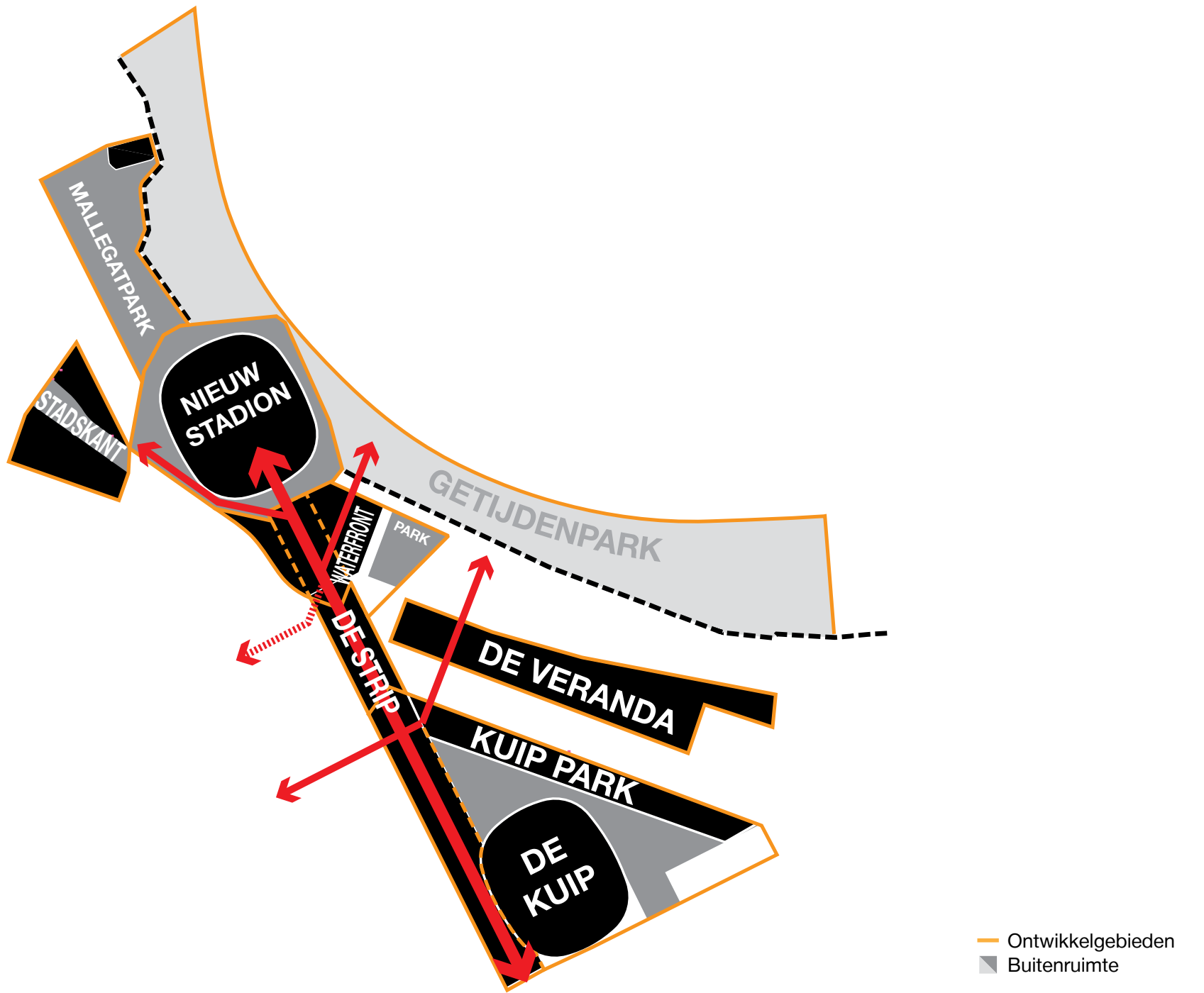
Een uniek sportpark met een combinatie van woningbouw, erfgoed, groen, atletiek, ontspanning en cultuur. Het is de kop van de Sportcampus en legt de relatie naar het Stadionpark.

7. De Veranda

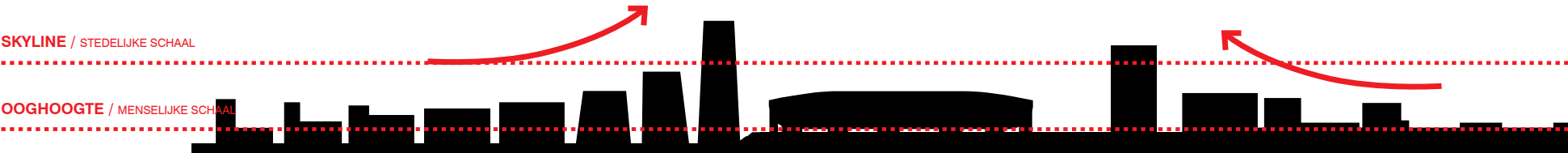
De Veranda zal transformeren naar een echte woonbuurt. Hoogwaardige woningbouw met voorzieningen voor de buurt vormt een mooie aanvulling op het bestaande aanbod en versterkt het gemeenschapsgevoel en gevoel van nabuurschap.

8. Getijdenpark

Het getijdenpark vormt een bijzondere plek in Feyenoord City. Natuur en stad komen hier samen in een speciale omgeving aan de Maas, aansluitend op het naastgelegen Eiland van Brienoord.



Skyline concept: hoogteaccent rond Nieuw Stadion



Plankaart



3.3 PROGRAMMA

Het programma voor Feyenoord City omvat een gebouwd programma, een sociaal-economisch programma en een programma buitenruimte. Deze drie programmalagen samen dienen ter ondersteuning en versterking van een gebied als:

1. Met de stad verbonden stadsdeel
De programmacombinaties en daaraan toegewezen onderdelen leiden tot synergie waarmee wordt voortgebouwd op de bestaande kenmerken van het gebied, waardoor een actieve 24/7 hub voor wonen, sport en vrijetijd ontstaat.
2. Unieke woonomgeving
Feyenoord City biedt een gevarieerd aanbod aan woonmilieus en daarbij behorende kwaliteiten en woningen van verschillende types en groottes, waarmee wordt voorzien in de behoeften van vele verschillende gebruikersgroepen: jong, oud, gezinnen, studenten, enz. Een deel hiervan bestaat uit sociale woningbouw, waardoor de ontwikkeling inclusief is en ook voldoet aan de behoefte aan sociale woningen. Dankzij de mengeling en diversiteit van het voor het gebied beoogde programma zullen huidige en nieuwe bewoners van het gebied kunnen profiteren van een unieke en levendige omgeving alsmede (een netwerk van) hoogwaardige open ruimtes en routes voor langzaam verkeer.
3. Sporthub
De ontwikkeling stimuleert alles wat met sport en bewegen te maken heeft: levensstijl, innovatie en evenementen van wereldklasse. De twee iconische stadions fungeren als ankers voor een netwerk van sportieve programma's, open ruimtes, evenementen en activiteiten. De vaste programma's in Feyenoord City kennen allemaal een sportief element ter ondersteuning van tijdelijke evenementen, waardoor op zijn beurt het permanente karakter van het stadsdeel nieuw leven wordt ingeblazen.
4. Bestemming
Als multifunctionele ontwikkeling wordt Feyenoord City een unieke bestemming waar Rotterdammers, bezoekers, toeristen en Feyenoord-fans kunnen genieten van diverse programma's en evenementen, variërend van voetbalwedstrijden en popconcerten tot markten, stedelijke sportcompetities, filmfestivals en meer.
5. Aanjager voor Bereikbaarheid
Het totale programma - en de daarmee samenhangende aantallen bewoners en bezoekers - dat in Feyenoord City wordt gerealiseerd vormt een goede basis voor het nieuwe station Stadionpark en de verdere doorontwikkeling van het openbaar vervoer op Zuid.

HET GEBOUWD PROGRAMMA
Het gebouwd programma van Feyenoord City in dit Masterplan bestaat in totaal uit circa 592.000 m2, exclusief parkeren, waarmee in Rotterdam-Zuid een veelzijdig, levendig en aantrekkelijk gebied ontstaat. In totaal kunnen in Feyenoord City maximaal circa 3.700 woningen worden gebouwd, verdeeld over koop en (sociale) huur en in verschillende groottes en prijsklassen. Het commercieel programma rondom het thema sport met sportdetailhandel in een mix met horeca en andere functies genereert synergie tussen de verschillende programmaonderdelen met goed functionerende ondernemingen. Daarnaast komen er enige kantoren en maatschappelijke voorzieningen om het woongebied aantrekkelijk en compleet te maken.

SOCIAAL-ECONOMISCH PROGRAMMA
Het sociaal-economisch programma beoogt de bevolking van Rotterdam-Zuid te stimuleren tot meer actieve participatie aan het sociale, culturele en maatschappelijke leven, door mensen te betrekken bij de ontwikkeling van Feyenoord City, aan het werk te helpen en aan te zetten tot bewegen en sporten en daarmee tot een gezonde levensstijl. Het sociaal-economisch programma heeft als visie ‘Sterker door sport’ en kent een aanpak die op korte termijn tot resultaten moet leiden.

Met Feyenoord City ontwikkelt Rotterdam een gebied waar sport en bewegen centraal staan, midden in het sporthart van de stad op Zuid. De gebiedsontwikkeling is veel meer dan alleen bakstenen en infrastructuur. Feyenoord City wil Rotterdam letterlijk en figuurlijk in beweging brengen. Het wil met de kracht van sport Rotterdam - en met name Rotterdam-Zuid - sterker, gezonder en veerkrachtiger maken.

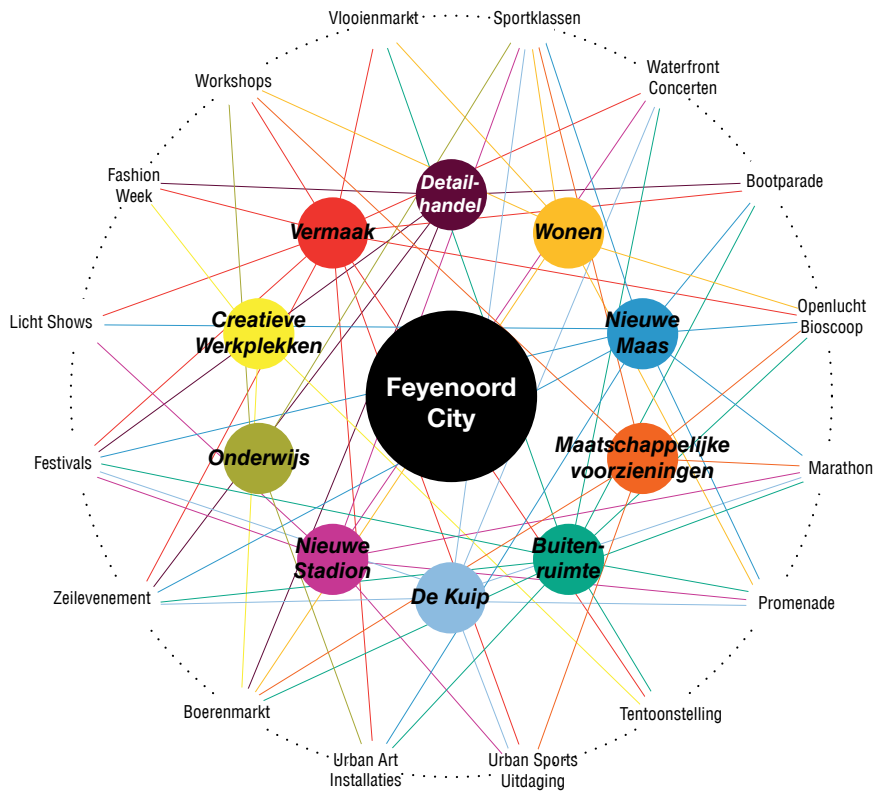
Sport is de verbindende factor in Feyenoord City. Sport is katalysator voor een gezonde levensstijl, talentontwikkeling en nieuw toekomstperspectief en sterke gemeenschappen. En op Zuid is dat hard nodig. De impact en uitstraling van de gebiedsontwikkeling, de potentie van en de noodzaak voor Zuid, de kracht van sport en de kracht van Feyenoord maken dat Feyenoord City de motor kan zijn voor verandering.

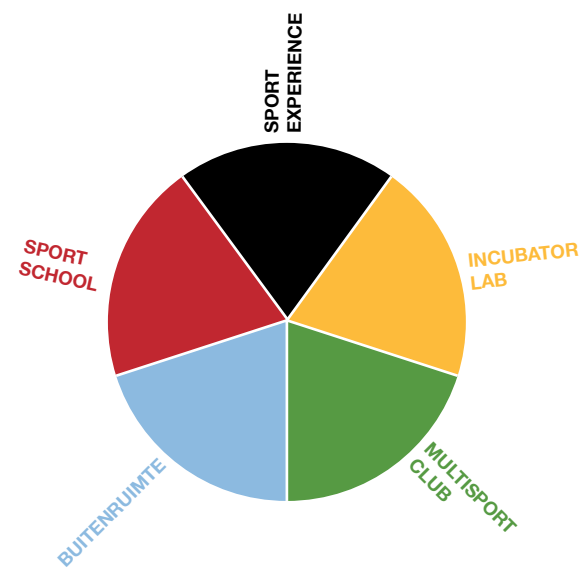
Om hier invulling aan te geven wil Feyenoord City zich ontwikkelen tot een unieke en iconische sportcampus. Dé plek in de regio waar het draait om sport en bewegen, met de club en het nieuwe, multifunctionele stadion van Feyenoord als kloppend hart. Waar beleving, innovatie en ondernemerschap in Sport & Lifestyle in Nederland samenkomen.

In Feyenoord City komen de ambities van Feyenoord en de stad Rotterdam samen. De ontwikkeling van een nieuw stadion voor Feyenoord wordt gecombineerd met een structurele en significante verbetering van een potentieel dynamisch stuk stad. Feyenoord City is de aanjager voor een bredere herontwikkeling in Rotterdam-Zuid die in nauwe relatie staat met de rest van de stad.

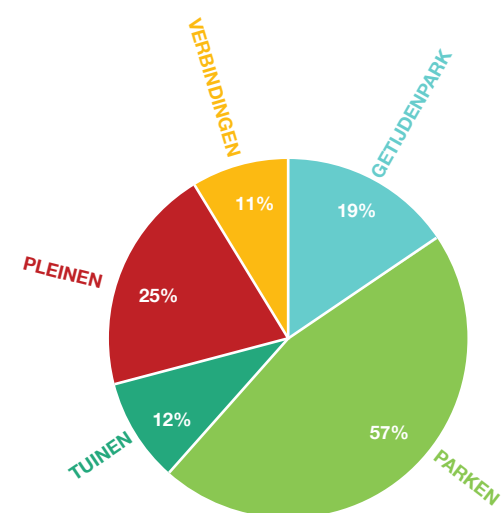
PROGRAMMA BUITENRUIMTE
De buitenruimte van Feyenoord City krijgt een omvangrijk en divers programma, dat sterk is gekoppeld aan zowel de landschappelijke uitgangspunten als de nieuwe stedenbouwkundige realiteit. Het verhoogde maaiveld creëert spectaculaire uitzichten en hoogteverschillen, er zijn daktuinen, plintgevels en binnenhoven. Nieuwe pleinen, straten, gevels, daken, parken, oevers en bruggen vragen om een heldere zonering en sterke onderlinge relaties om verschillende soorten gebruik op verschillende momenten in de tijd mogelijk te maken. Deels zullen die activiteiten sterk afgebakend zijn, zoals de plek en omvang van een horeca-terras; evenzoveel zal de buitenruimte er zijn om ‘mogelijk te maken’, om ruimte te bieden aan evenementen, of aan straatvoetballers, aan straattheater maar ook aan een hardloophwedstrijd over de omloop van

het stadion. Met de bewoners en die van de omliggende wijken zal worden bekeken waar behoefte aan is, zodat de programmering in co-creatie tot stand zal komen. Het zogeheten concourse zal het meest actief geprogrammeerd worden, zoals dit ook bijvoorbeeld gebeurt bij Schouwburgplein in Rotterdam, of Federation Square in Melbourne. Winteractiviteiten, zomeravondfilms, een speelmiddag voor kinderen, sportwedstrijden kijken. De buitenomloop is een trekker het jaar rond. Aan het andere eind van het spectrum ligt het Getijdenpark in de Nieuwe Maas. Een ruige oever voor de kade met een aantal paden en bruggen is een plek om tot rust te komen. Delen van dit park zijn zelfs niet anders dan over water toegankelijk. Het tussenliggende programma bestaat uit publieke parken, semi-openbare buitenruimtes en besloten binnentuinen. En in totaal ontstaan zo een aantrekkelijke mix en zonering van levendig en rustig, actief en relaxed, stedelijk en natuurlijk. Samen vormen ze een aaneengesloten netwerk van toegankelijke buitenruimtes die zich doorzetten tot in de aangrenzende stadsdelen. Het getijdenpark verbindt Mallegat met het Eiland van Brienenoord; de Urban Bridge gaat over het spoor en trekt samen met de Strip Feyenoord City overeind.



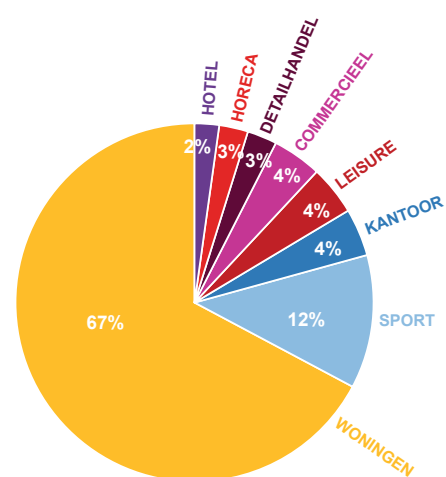


Sociaal-economisch Programma (Indicatief)



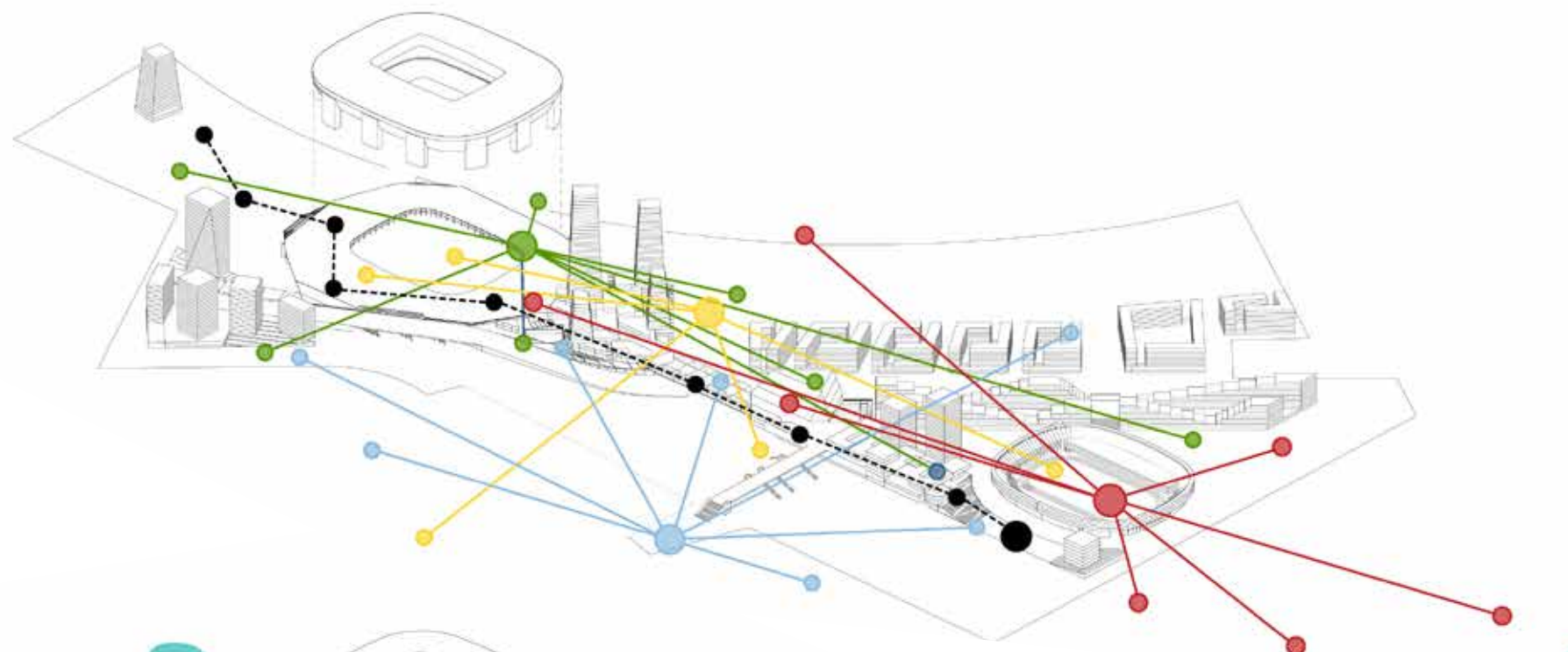
Buitenruimte Programma (Indicatief)

Totaal programma: 226.000m²



Gebouwde Programma (Indicatief)

Totaal Programma: 592.000m² (excl. parkeren)



3.4 GEBOUWD PROGRAMMA

Het gebouwd programma van Feyenoord City in dit Masterplan bestaat in totaal uit circa 592.000 m2, exclusief parkeren, en kent negen gebieden: Stadskant, Waterfront, Mallegatpark, Het Nieuwe Stadion, de Strip, De Kuip - Kuip Park, De Veranda en het getijdenpark. Elk onderdeel heeft vele verschillende functies, waardoor na realisatie in Rotterdam-Zuid een veelzijdig, levendig en aantrekkelijk gebied ontstaat. In totaal kunnen in Feyenoord City maximaal circa 3.700 woningen worden gebouwd, verdeeld over koop en (sociale) huur en in verschillende groottes en prijsklassen.

Onderbouwing

De omvang van het programma is allereerst gebaseerd op onderzoek naar de behoefte. In juni 2018 is in opdracht van Feyenoord City een DPO (distributie planologisch onderzoek) uitgevoerd en dat onderzoek is in augustus 2019 nog geactualiseerd. In dit onderzoek wordt bevestigd dat er voldoende (markt)ruimte is voor het programma dat in Feyenoord City mogelijk wordt gemaakt, waaronder het substantiële aantal woningen en de daarbij behorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Tevens laat het DPO zien dat Feyenoord City de juiste plek is om dit programma een plek te geven. Belangrijke aspecten hierbij zijn de huidige en voorziene kwaliteiten van het gebied, het gebied als (toekomstige) stationslocatie, de onderlinge synergie tussen de functies en de meerwaarde voor de omliggende wijken. Bij dit laatste betreft het uiteraard de meerwaarde voor de NPRZ-wijken, maar ook specifiek de versterking van het bestaande winkelgebied Beijerlandselaan.

In het MER zijn de milieueffecten van het programma onderzocht. De uitkomsten hiervan hebben tezamen met de visie op het gebied en de ontwikkelgebieden daarbinnen, geleid tot de verdeling van programma. Daarmee is aangetoond dat Feyenoord City een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Woningbouw

In het bestemmingsplan zullen circa 3.700 woningen mogelijk worden gemaakt. De huidige voorbeelduitwerkingen in het Masterplan bevatten circa 3.550 woningen. In de stedenbouwkundige uitwerkingen van komende jaren zal gekeken worden of en hoe, binnen de grenzen van het bestemmingsplan en de ruimtelijke uitgangspunten van dit Masterplan, meer woningen gerealiseerd kunnen worden.

De inzet van Feyenoord City is om een gemengd woongebied te zijn voor alle doelgroepen. Dat moet ook tot uiting komen in de prijsklassen en verhouding koop/huur. Het woningbouwprogramma is indicatief uitgewerkt voor fase 1. Hierin zijn 150 sociale huurwoningen opgenomen. In

het hele Masterplan zijn 450 sociale woningen opgenomen. Gezien de ligging naast wijken met een groot aandeel sociaal in de woningvoorraad, is het niet gewenst te veel sociale woningbouw in dit deel van de stad toe te voegen. Tegelijk willen we de doorstroming vanuit de omliggende woonwijken mogelijk maken en daarmee ook voor de omliggende wijken kansen bieden om deze meer in balans te brengen. Dit doen we door de sociale woningbouw, maar ook door kansen voor doorstroom te bieden door een groot aanbod van middelduur. In fase 1 is ca 40% in de categorie middelduur voorzien. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de omliggende wijken zal bekeken worden of er aanleiding is om het aandeel sociaal te vergroten, waarbij dit wel in balans moet zijn met de impact op de private grondexploitatie. Over het gehele aanbod is de verhouding koop/huur circa 45/55.

Commercieel programma

De visie op het commercieel programma is te zorgen voor maximale synergie tussen programmaonderdelen, om te komen tot een aantrekkelijk gebied met goed functionerende ondernemingen. Er ontstaat een versterkt en geüpdatet sportcluster met het Nieuwe Stadion, de bijbehorende Feyenoord fanshop, de sportdetailhandel, volop mogelijkheden in de buitenruimte voor de “try” van try and buy en onderdeel van een experience in Feyenoord City door de mix met horeca en ander programma. Met de realisatie van het Nieuwe Stadion, de bijbehorende voorzieningen en de ambitie om te komen tot een aantrekkelijk leisure- en sportgebied hieromheen, is verplaatsing van de bestaande sportdetailhandel vanaf de Veranda logisch in het kader van de integrale gebiedsontwikkeling. Tevens biedt dit de mogelijkheid voor woningbouw op de Veranda. Maar naast het versterken van de onderlinge synergie biedt de locatie van het nieuwe cluster ook versterking van het naastgelegen winkelgebied Beijerlandselaan. Dit gebied sluit in de nieuwe situatie ruimtelijk en functioneel aan op Feyenoord City. Op de kop is al de Mediamarkt gevestigd, die het scharnierpunt zal vormen. Op dit moment is er bewust voor gekozen zeer beperkt dagelijkse detailhandel in Feyenoord City op te nemen, juist om niet te concurreren met het huidige winkelgebied Beijerlandselaan. Afhankelijk van de ontwikkeling in dit deel van Rotterdam-Zuid en de detailhandel in algemene zin kan dit in latere fases alsnog wenselijk zijn.

Maatschappelijke voorzieningen

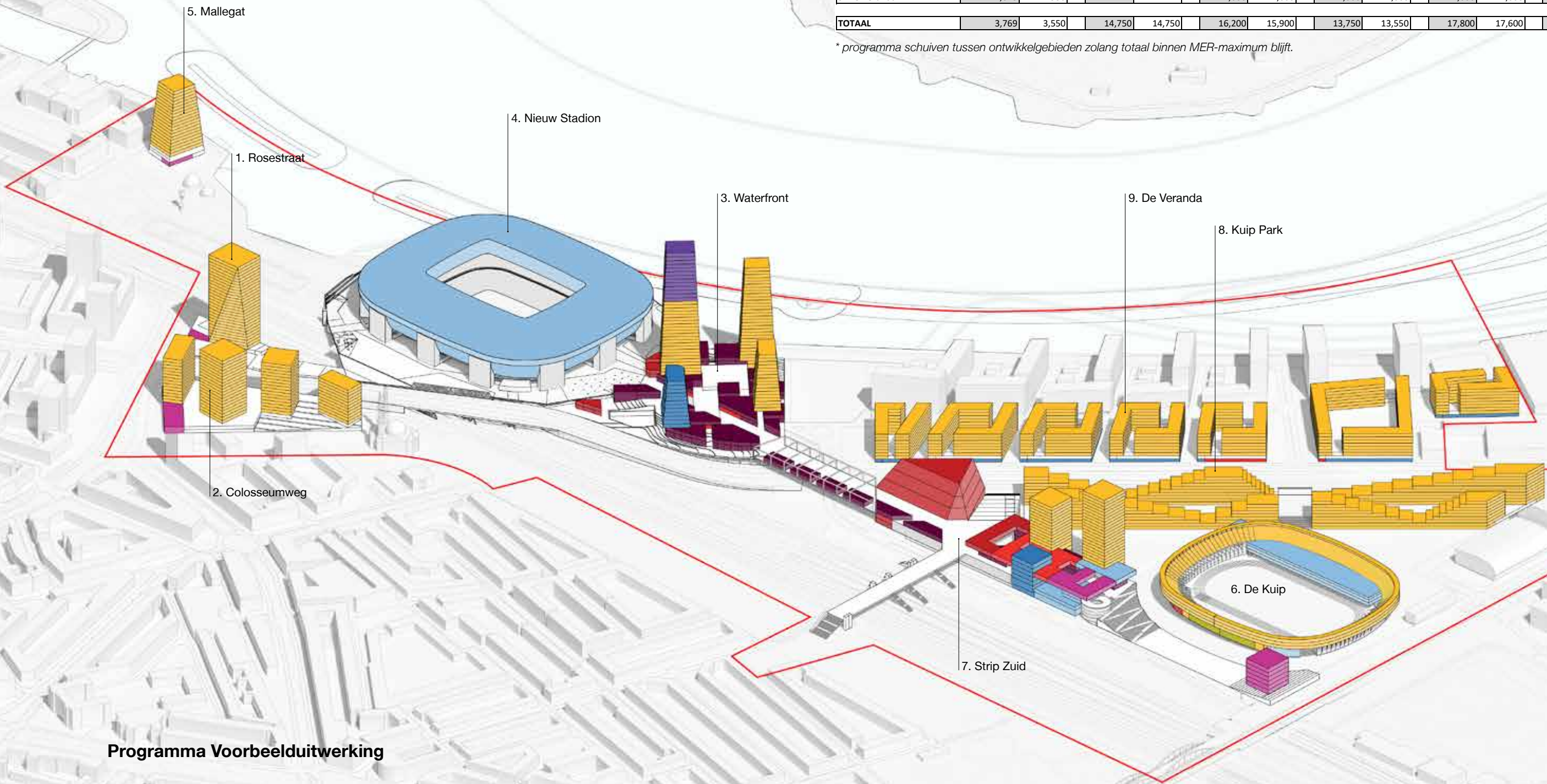
Een aantrekkelijk woongebied heeft ook goede voorzieningen. Met behulp van de nieuwe voorzieningennormen is het programma van Feyenoord City doorgerekend. In totaal is er met het voorziene aantal woningen ongeveer 10.000 tot 15.000 m2 gebouwd programma benodigd voor deze voorzieningen. Denk

hierbij aan basisscholen, huisartsenpraktijk, beschermd wonen en een huis van de wijk. De exacte invulling hangt samen met de vraag en aanbod van voorzieningen in de omliggende wijken. In samenhang met de voorzieningen en plannen voor de omliggende wijken zal bepaald worden welke voorzieningen daadwerkelijk in Feyenoord City worden gerealiseerd, en in welke fase deze benodigd zijn. Het Masterplan en het bestemmingsplan bieden hier voldoende ruimte voor.

Vergelijk MP 2019 vs MER

PLOT	Aantal Woningen		Hotel (bvo)		Kantoor (bvo)		Horeca (bvo)		Detailhandel (bvo)		Sport, Leisure & Overig (bvo)	
	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019	VKA	MP 2019
1. Rosestraat	296	300									600	600
2. Colosseumweg	500	400									2,000	1,550
3. Waterfront	640	380	11,000	11,000	11,200	10,900	2,700	2,500	11,300	11,200	32,400	3,800
4. Nieuw Stadion							5,500	5,500			80,200	80,200
5. Mallegat	170	150									1,200	300
6. De Kuip	156	150	3,750	3,750			2,050	2,050			15,800	10,800
7. Strip Zuid	190	* 450			4,000	4,000	2,500	2,500	5,500	5,400	21,000	* 25.600
8. Kuip Park	772	770										
9. De Veranda	1,045	950			1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	7,000	7,000
TOTAAL	3,769	3,550	14,750	14,750	16,200	15,900	13,750	13,550	17,800	17,600	160,200	129,850

* programma schuiven tussen ontwikkelgebieden zolang totaal binnen MER-maximum blijft.



Programma Voorbeelduitwerking

3.5 SOCIAAL ECONOMISCH PROGRAMMA

1. VISIE Feyenoord City. Sterker door Sport

Met Feyenoord City ontwikkelt Rotterdam een gebied waar sport en bewegen centraal staan, midden in het sporthart van de stad op Zuid. De gebiedsontwikkeling is veel meer dan alleen bakstenen en infrastructuur. Feyenoord City wil Rotterdam letterlijk en figuurlijk in beweging brengen. Het wil met de kracht van sport Rotterdam - en met name Rotterdam-Zuid - sterker, gezonder en veerkrachtiger maken.

Sport is de verbindende factor in Feyenoord City. Sport is katalysator voor een gezonde levensstijl, talentontwikkeling en nieuw toekomstperspectief en sterke gemeenschappen. En op Zuid is dat hard nodig. De impact en uitstraling van de gebiedsontwikkeling, de potentie van en de noodzaak voor Zuid, de kracht van sport en de kracht van Feyenoord maken dat Feyenoord City de motor kan zijn voor verandering.

Om hier invulling aan te geven wil Feyenoord City zich ontwikkelen tot een uniek en iconisch sportgebied. Dé plek in de regio waar het draait om sport en bewegen, met de club en het nieuwe, multifunctionele stadion van Feyenoord als kloppend hart. Waar beleving, innovatie en ondernemerschap in Sport & Lifestyle in Nederland samenkomen. Dit realiseren we door te werken aan vijf pijlers:

- 1. Club & Community // Feyenoord ontwikkelt zich tot de grootste multisportclub voor top- en breedtesport van Nederland (met o.a. basketbal, handbal, zaalvoetbal en hockey) de community van Feyenoord wordt groter. Ook op Zuid.
- 2. School & Wijk // Scholenprogramma's (sport, bewegen, voeding) gericht op alle basisscholen van Zuid; in de focuswijken van Zuid opent Feyenoord zeven satellietclubs (Feyenoord Street-Hubs) en legt zo direct de verbinding met de wijken op Zuid.
- 3. Leren & Werken // Een Leer-Werk Bedrijf voor Feyenoord City, dat zorg gaat dragen voor het realiseren van nieuwe banen en stages voor de bewoners van Zuid bij de bouw en de exploitatie.
- 4. Recreatie & Beleven // De publieke ruimte in Feyenoord City wordt zo ingericht dat het uitnodigt om te recreëren en te bewegen. Voor jong en oud. Voor bezoekers en bewoners. Een vernieuwende Public Sport Space, als inspiratiebron voor de stad; ondertussen worden de plannen voor de realisatie van een unieke Sport Experience (de plek voor de mooiste

sportdag van je leven) verder ontwikkeld.

5. Innovatie & Ondernemerschap // Feyenoord City brengt kennisinstellingen, publieke en private partijen samen in een Sport & Lifestyle Lab om ideeën te testen en te ontwikkelen op het snijvlak van Sport, Voeding en Gezondheid.

In Feyenoord City komen de ambities van Feyenoord en de stad Rotterdam samen. De ontwikkeling van een nieuw stadion voor Feyenoord wordt gecombineerd met een structurele en significante verbetering van een potentieel dynamisch stuk stad. Feyenoord City is de aanjager voor een bredere herontwikkeling in Rotterdam-Zuid.

2. SOCIAL IMPACT Duurzame, positieve verandering, met name op Zuid.

Concreet realiseren we de volgende resultaten, voor Zuid, voor Rotterdam en voor de regio:

- 15.000 extra structureel sportende Rotterdammers.
- 200.000 bezoekers maken jaarlijks gebruik van de sportmogelijkheden van de publieke ruimte in Feyenoord City.
- 3-5 Feyenoord Hubs op Zuid van de multisportclub Feyenoord.
- Aanvulling van beweegonderwijs op alle (100) scholen in Rotterdam-Zuid, zodat iedere leerling wekelijks 5 uur sport en beweging krijgt.
- 1.500 duurzame banen voor Zuid; nieuw ondernemerschap en nieuwe werkgelegenheid in Sport, Voeding en Gezondheid op Zuid.
- 500 structurele leer-werkplekken bij Feyenoord (City) voor jongeren met grote kans op uitval.

3. AANPAK We vernieuwen, verbinden en ondernemen met én voor Zuid.

Om maximaal invulling te geven aan de sociaal-economische ambities van Feyenoord City hebben we een vijftal uitgangspunten geformuleerd voor de ontwikkeling van het fysieke en sociale programma:

- We richten ons op thema's die bij ons passen. Thema's die aansluiten bij (de uitdagingen en kansen van) Rotterdam-Zuid, Feyenoord en Feyenoord City: Sport, Gezondheid en Voeding.
- We kijken naar het geheel. Sterker maken betekent niet alleen een gezonde levensstijl, maar betekent ook de kans om je talent te ontwikkelen, werkgelegenheid en je verbonden voelen met een gemeenschap.

- We vernieuwen en ondernemen. De uitdagingen vragen om nieuwe oplossingen. We combineren leren, werken en ondernemen om nieuwe ideeën te testen, te ontwikkelen en naar de markt te brengen.
- We bundelen de beste krachten. Kennisinstellingen, publieke en private partijen worden inhoudelijk samengebracht. Vanuit Rotterdam, Nederland en de rest van de wereld.
- We geloven in Zuid. Zuid kent net zoveel uitdaging als potentie. Het huisvest 200.000 mensen. Het is jong, divers en ondernemend. Daar willen wij van profiteren.

4. RELATIE AMBITIE MASTERPLAN Verbinding met en trigger voor duurzame impuls aan Rotterdam-Zuid.

Het Sociaal-Economisch Programma (SEP) is het cement tussen de stenen van Feyenoord City. Het is de verbinding tussen Feyenoord, Feyenoord City en Rotterdam-Zuid. Het realiseert duurzame sociale effecten in de vorm van nieuwe werkgelegenheid, nieuwe onderwijsmogelijkheden, meer sporten en bewegen en nieuw ondernemerschap. Als zodanig geeft het direct (en concreet) invulling aan vijf van de acht ambities zoals geformuleerd door Feyenoord City in het Masterplan.

- Het verbinden van de omliggende wijken. De onderdelen van het SEP worden opgezet met en voor de omliggende wijken; zo sluiten ze aan bij lokale kansen en uitdagingen. Het SEP ontwikkelt lokaal talent en brengt de mensen van Zuid direct in aanraking met sport en bewegen (en Feyenoord City).
- Transformatie van de publieke ruimte naar een aantrekkelijk verblijfsgebied. Het SEP concentreert zich op een publieke ruimte die uitnodigt tot sporten en bewegen. Dit gebeurt in samenwerking met lokale experts en bij voorkeur in experimenten binnen en buiten Feyenoord City.
- Trigger voor een nieuwe duurzame impuls aan Rotterdam-Zuid. De uitdagingen van Zuid zijn groot, complex en vragen om nieuwe oplossingen in werk, welzijn, gezondheid en onderwijs. Het SEP van Feyenoord City is de katalysator voor nieuwe oplossingen door de gebiedsontwikkeling te benutten om kennisontwikkeling, ondernemerschap en werkgelegenheid extra te stimuleren.
- Succesvolle samenwerking. Het SEP wordt volledig in samenwerking met de gemeente ontwikkeld en uitgerold. Activiteiten en bestaande programma's worden verbonden.
- Een nieuw icoon aan de Nieuwe Maas. Het SEP draagt bij aan de profilering van Feyenoord City als dé plek in de regio en in Nederland waar beleving, innovatie en

ondernemerschap in Sport & Lifestyle samenkomen.

5. RANDVOORWAARDEN GEMEENTE ROTTERDAM Gebruik sport als vliegwiel voor vernieuwing en ontwikkeling van mensen.

Voor de Gemeente Rotterdam is de maatschappelijke meerwaarde een zeer belangrijke reden om de ontwikkeling van Feyenoord City te ondersteunen. In het position paper van de gemeente wordt dan ook een aantal duidelijke randvoorwaarden gesteld met betrekking tot het SEP. Deze zijn vertaald in een overeenkomst (voorcontract) tussen Feyenoord en de Gemeente Rotterdam:

Hardware / fysieke componenten

1. Public Sport Space / Publieke ruimte. De openbare ruimte van Feyenoord City wordt zo ingericht dat deze uitnodigt tot sport en bewegen. Doel is jaarlijks 200.000 bezoekers gebruik te laten maken van de sportmogelijkheden en 3.600 extra structureel wekelijks sporters te activeren.
2. Sport & Lifestyle Lab (broedplaats). Een sociaal-economische incubator waar leren, werken en ondernemen worden gebundeld en kennisinstellingen, publieke én private partijen samenwerken aan vernieuwing. Zo wordt de gebiedsontwikkeling benut om kennisontwikkeling, ondernemerschap en werkgelegenheid op het snijvlak van Sport, Voeding en Gezondheid te stimuleren. In Feyenoord City (De Strip) is hiervoor 4.000 m2 gereserveerd.
3. Sport Experience. Feyenoord City realiseert een unieke Sport Experience. Een plek waar jong en oud kunnen ervaren hoe leuk sport is, waar ze kunnen experimenteren en zich kunnen laten testen. Het is een 'immersive' experience, gebouwd op de technologie van de toekomst. In Feyenoord City (De Strip) is hiervoor 5.000 m2 gereserveerd, verdeeld over De Kuip, de Strip en het nieuwe stadion.

Software / programmacomponenten

1. Multisportclub. Feyenoord ontwikkelt zich tot een multisportclub. In het verlengde van de multisportclub worden satelliet-activiteiten in de omliggende wijken opgezet (dichtbij, om zo de drempel om te gaan sporten te verkleinen). In totaal gaan minimaal 10.000 extra mensen (nieuwe sporters) structureel wekelijks sporten en bewegen. Daarnaast vervult de multisportclub een belangrijke rol in de programmering van de Public Sport Space (publieke ruimte) van Feyenoord City.
2. Schoolprogramma's. Feyenoord verzorgt de gymles op scholen (PO; eerste 2 jaar VO) in Zuid en later breder in Rotterdam. Inzet is om te werken met een effectief



curriculum op het gebied van bewegen en voeding. Het doel is 1.400 extra kinderen ('nieuwe sporters') die structureel wekelijks sporten en bewegen. Daarnaast wordt het bestaande beweegonderwijs kwalitatief en kwantitatief aangevuld tot wekelijks 5 uur sport en beweging voor iedereen op school in Zuid (ca. 65 PO- en 35- VO-scholen).

3. Leerwerk-bedrijf. Feyenoord City fungeert als motor voor het creëren van nieuwe banen voor Rotterdammers, zowel in de bouw- als in de exploitatiefase. Feyenoord City creëert 1.500 FTE nieuwe banen (waarvan 500 FTE netto in laag en ongeschoold werk; hiervan is jaarlijks minimaal 310 FTE bestemd voor werkzoekenden uit Rotterdam-Zuid). Daarnaast creëert Feyenoord City structureel jaarlijks 500 leerwerk-mogelijkheden en 100 carrière-startgaranties voor het MBO (vanaf 20/21).

Belangrijkste mijlpalen:

Om het belang verder aan te zetten heeft de Gemeente Rotterdam een drietal mijlpalen geformuleerd, die voorwaardelijk zijn voor financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen. Het is als volgt geformuleerd: Het behalen van volgende mijlpalen is voorwaardelijk bij financiële medewerking in de bijdrage eigen vermogen, en er zal aan de gemeente ook gerapporteerd moeten worden over de voortgang:

- 2018: oprichting Multi sportclub Feyenoord.
- 2019: Implementatieplan broedplaats 'Feyenoord City' gereed in samenwerking met onderwijsinstanties en bedrijfsleven.
- Vanaf 2020: jaarlijks minimaal 310 arbeidskrachten uit Zuid inzetten voor laag en ongeschoold werk.

6. KORTE TERMIJN

Korte termijn draagvlak en duurzame verbinding met gebiedsontwikkeling.

Het SEP kan op dit moment al concreet richting geven aan de positionering van het gebied, het vergroten van het korte termijn draagvlak en het versterken van verbindingen met de omliggende wijken (en daarmee bijdragen aan de realisatie van Feyenoord City). We hoeven niet te wachten tot het stadion klaar is en kunnen beginnen met een uitgekende strategie van placemaking.

Hierbij hanteren we de volgende uitgangspunten:

- In lijn met de visie. We doen alleen dingen die aansluiten bij het gedachtegoed en de overkoepelende roadmap van Feyenoord City.

- Testen en leren. We gebruiken de onderdelen die we nu al starten om te leren en te experimenteren. Op basis hiervan kunnen we tijdig bijsturen.
- Co-creatie en participatie. We betrekken bij de ontwikkeling en realisatie van deze onderdelen direct lokale bewoners en ondernemers.

Een dergelijke strategie draagt ook bij aan het vinden van innovatieve stedelijke oplossingen. We stellen ontwerpers en ontwikkelaars de volgende tijdelijke componenten voor met betrekking tot het sociaal-economisch programma:

Pilotprogramma Sport & Lifestyle Lab

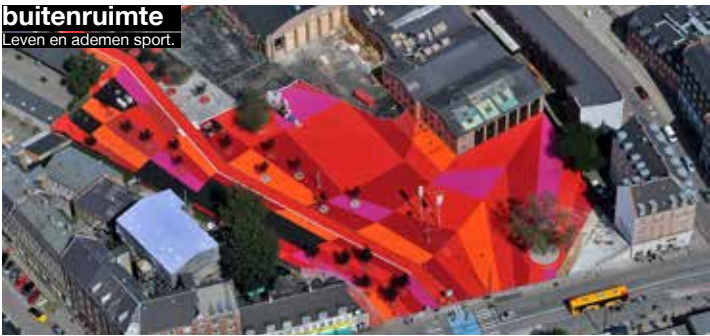
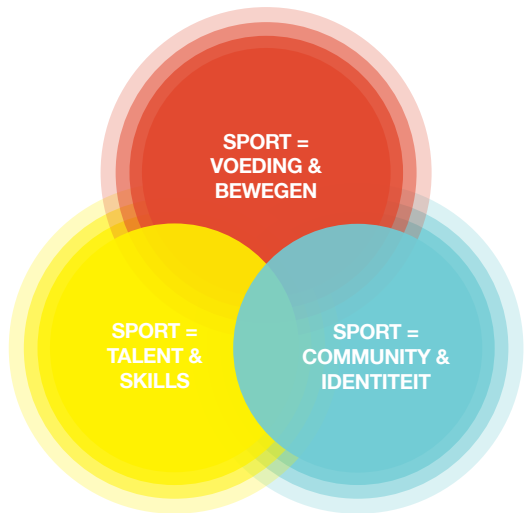
De ontwikkeling van het business plan voor het Sport & Lifestyle Lab en het bijbehorende ecosysteem rondom Sport & Lifestyle is een proces dat tijd kost. Om op kortere termijn ervaring op te doen en - belangrijker nog - om het concept vroegtijdig te valideren, ontwikkelen we een eerste inhoudelijk programma, bestaande uit de volgende componenten:

- Ondernemers en start-ups // Een programma van 12 weken voor ondernemers (start-ups; Rotterdam, Nederland, Internationaal) in de bovenstaande domeinen. Ondernemers hebben een eerste concreet idee / concept (problem-solution-fit; early stage). De concepten worden in 12 weken gevalideerd (product-market-fit) en naar de markt gebracht (markttoegang via het programma) voor de eerste feedback. Ondernemers zijn in staat om een prototype in 12 weken in de praktijk (in Rotterdam, bij voorkeur Rotterdam-Zuid) te realiseren en te testen.
- Talent en opleiding // Ondernemerschap vraagt flexibiliteit, betekent zelf de regie nemen en het beste uit jezelf halen. Ondernemerschap kan mensen weerbaarder en veerkrachtiger maken. In parallel met het ondernemersprogramma (van 12 weken) leiden we daarom 30-50 jonge, ondernemende talenten van Zuid op (18-24 jaar). Opleiding is gericht op ondernemerschap in combinatie met Sport & Lifestyle. De talenten lopen mee met de ondernemers en start-ups, krijgen een intensieve opleidin, worden ondersteund door mentoren (bij voorkeur ondernemers uit de omliggende wijken) en krijgen drie maanden de kans om hun eigen idee in Sport & Lifestyle te ontwikkelen.
- Events en netwerk // Ondertussen organiseren we 2-3 events in en rondom Sport & Lifestyle. We denken hierbij aan thematische bijeenkomsten die vooruitlopen op de (eerder genoemde) Communities of Practice. Op deze manier kunnen mogelijk ook niet direct betrokken partners worden betrokken. Daarnaast presenteren de ondernemers en de talenten vanzelfsprekend hun resultaten aan het einde van het programma.

Op dit moment zijn o.a. de Gemeente Rotterdam, ECE (Erasmus Centre of Entrepreneurship) en YES!Delft betrokken bij de ontwikkeling van dit programma.

Placemaking Sport Space

We ontwerpen drie tijdelijke locaties (bijvoorbeeld per fase 1 locatie) in samenwerking met sleutelfiguren uit de wijk. De ontwikkeling van deze locaties benutten we als testlocatie voor toekomstige ontwerpen van sport spaces in Feyenoord City.

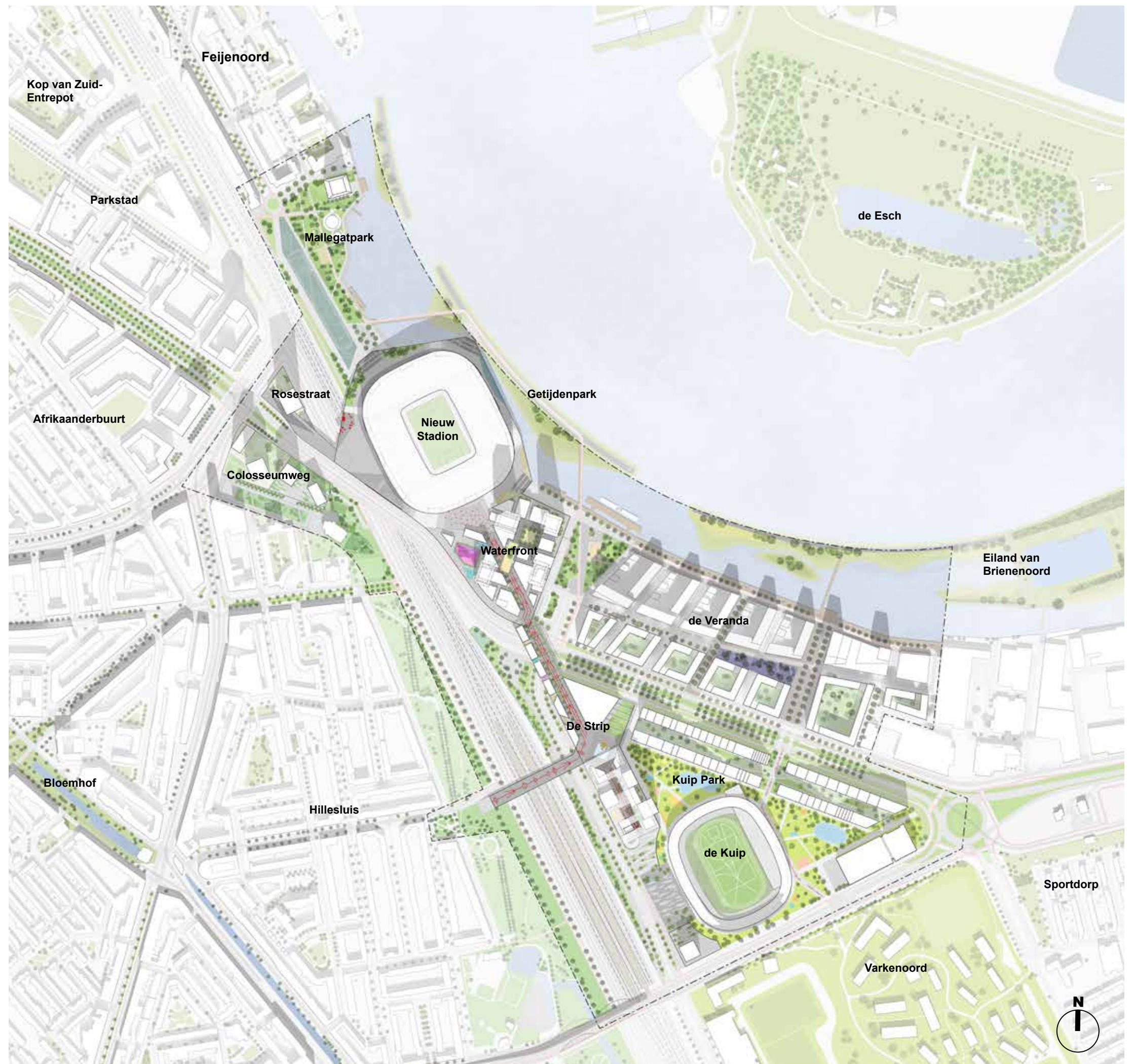


#sterkerdoorsport



3.6 BUITENRUIMTE

Een spectaculair stadion en dito stadsplein aan de Nieuwe Maas, met vergezichten over de beide rivieroeveren. Het concourse, de strip en de urban bridge zijn de ontbrekende schakels die de Feijenoordwijken en de rivier met elkaar verbinden. Het nieuwe stadsdeel Feyenoord City zal een leemte vullen tussen de wijken van de stadsuitbreidingen op Rotterdam-Zuid. Nieuwe functionele en sociale relaties worden gecreëerd, nieuwe buurten, parken en torens verrijzen naast een nieuw stadion voor Feyenoord. De openbare ruimte legt relaties tot diep in de omringende wijken, ook aan de overzijde van het spoor. Met de buitenomloop op de tweede verdieping van het Stadion wordt de verbinding over het spoor gelegd; de Strip vertrekt op dat niveau tot aan het nieuwe station Stadionpark. Deze nieuwe verbinding bij het Station Stadionpark wordt doorgetrokken tot aan de Riederlaan. Tenslotte kan het Stadionviaduct, mits opgewaardeerd, het derde bruggenhoofd vormen tussen de wijken van Feijenoord en Feyenoord City. Getijdenpark, Strip, Veranda, Stadionweg; ze vormen de lange lijnen die Feyenoord City dragen. Hoogwaardige nieuwe stedelijke ruimtes pakken de aanknopingspunten op die het landschap en de stad te bieden hebben. Het Getijdenpark is straks een zwierige boog van het Eiland van Brienenoord via het Nieuwe Stadion tot aan het Mallegatpark. De Veranda en het Kuip Park worden parallel ontwikkeld tot een nieuwe stedelijke entree vanaf de Stadionweg - een continuering van de Laan op Zuid aan de ene zijde, en van de Stadionweg aan de andere. De Stadiondriehoek transformeert van parkeerplaats in een parkachtig woongebied, in open verbinding met het gras van de Kuip. Bij de aanlegsteiger, toekomstig terminal voor vervoer over water, ten oosten van het Nieuwe Stadion, komt een verblijfspark tussen Veranda en Waterfront. De sportbeleving van Feyenoord City zal zich niet tot de stadions beperken: Strip, Kuip Park, Mallegatpark en Stadion concourse bieden volop sport- en beweegaanleidingen, op een toplocatie die Feyenoord City uitstraling geeft tot in de wijde omgeving.



Bouwstenen buitenruimte

VERBINDINGEN

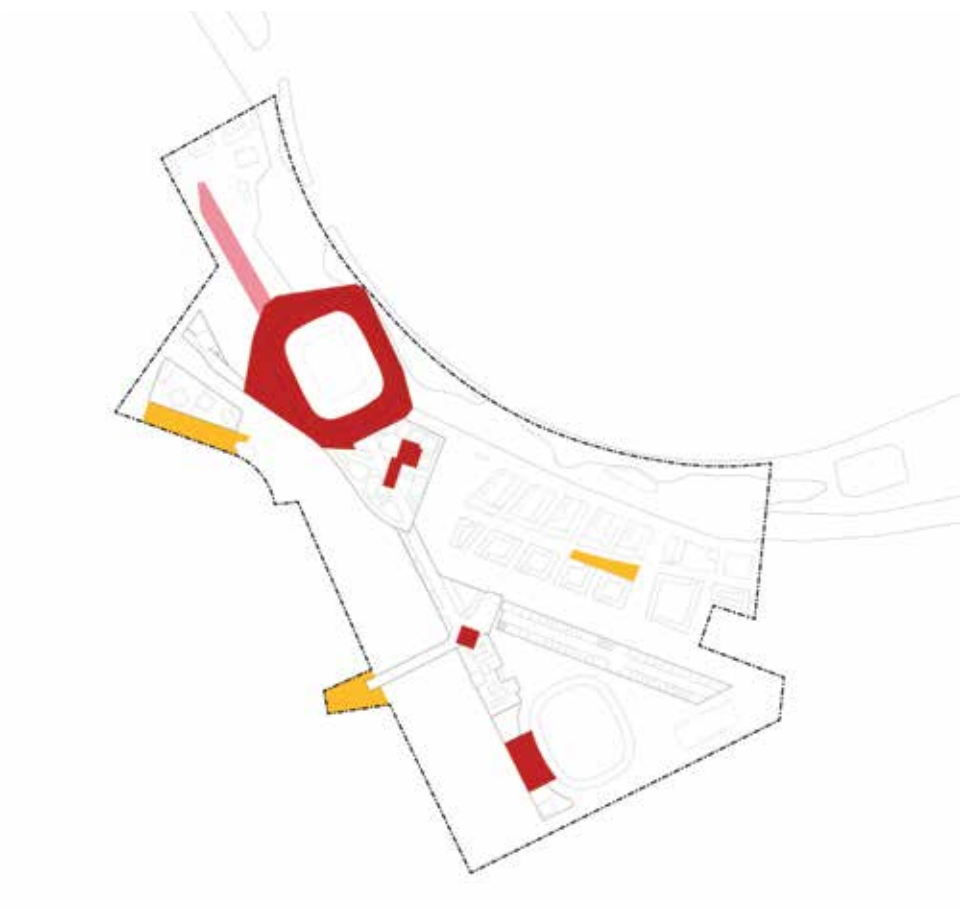
De lange lijnen voor voetgangers en fietsers zijn de hoofdaders voor de langzaam verkeersontsluiting door het gebied. Deze verbinden de verschillende deelgebieden binnen het plangebied en het plangebied met de rest van Rotterdam-Zuid en de stad. Zij worden ontworpen opdat zij geschikt zijn voor hun gebruik als verbinding in het nieuwe netwerk en daarnaast soms ook als verblijfsruimte. Tussen Kuip en het Nieuwe Stadion is dat de Strip met Urban Pockets – sport/spel en leisure voorzieningen. Pleinen en straten maken verschillende soorten gebruik op verschillende momenten in de tijd mogelijk. De lanen en stadsboulevards combineren de voornaamste auto- en fietsverbindingen door Feyenoord City en naar de aangrenzende wijken. De Waterfrontpromenade is een gecombineerde voet- en fietsverbinding langs het getijdenpark, over de Piet Smitkade, rond het Nieuwe Stadion richting Mallegat. Vanaf de boulevards, de Strip en de Waterfrontpromenade takken stadstraten af en vormen zo gezamenlijk een grid van directe langzaam verkeersverbindingen.



- stadsboulevard / laan
- waterfront promenade (Maaskade)
- stedelijke promenade
- wijkontsluitingsweg
- voetgangersgebieden

PLEINEN EN PLEINTJES

De openbare voetgangersgebieden zijn opgespannen tussen een aantal pleinen met elk een eigen betekenis. Pleinen hebben een verblijfsfunctie, zijn gesitueerd op specifieke plekken en krijgen een inrichting die uitnodigt tot actief en meerledig gebruik. Het meest prominent zijn het stadsplein aan het water rond het Nieuwe Stadion en het stadsplein voor de monumentale Kuip. Entreepleinen vormen de hoofdaanloop richting deze pleinen, in de vorm van lange brede opgangen. De ontmoetingspleinen liggen centraal in de wijk, bij de Veranda en bij het Vredesplein. Een multiplein in het Mallegatpark heeft een dubbelfunctie als parkeervoorziening voor bussen tijdens wedstrijden en evenementen, naast de hoofdfunctie als sportplein voor de niet-wedstrijddagen.

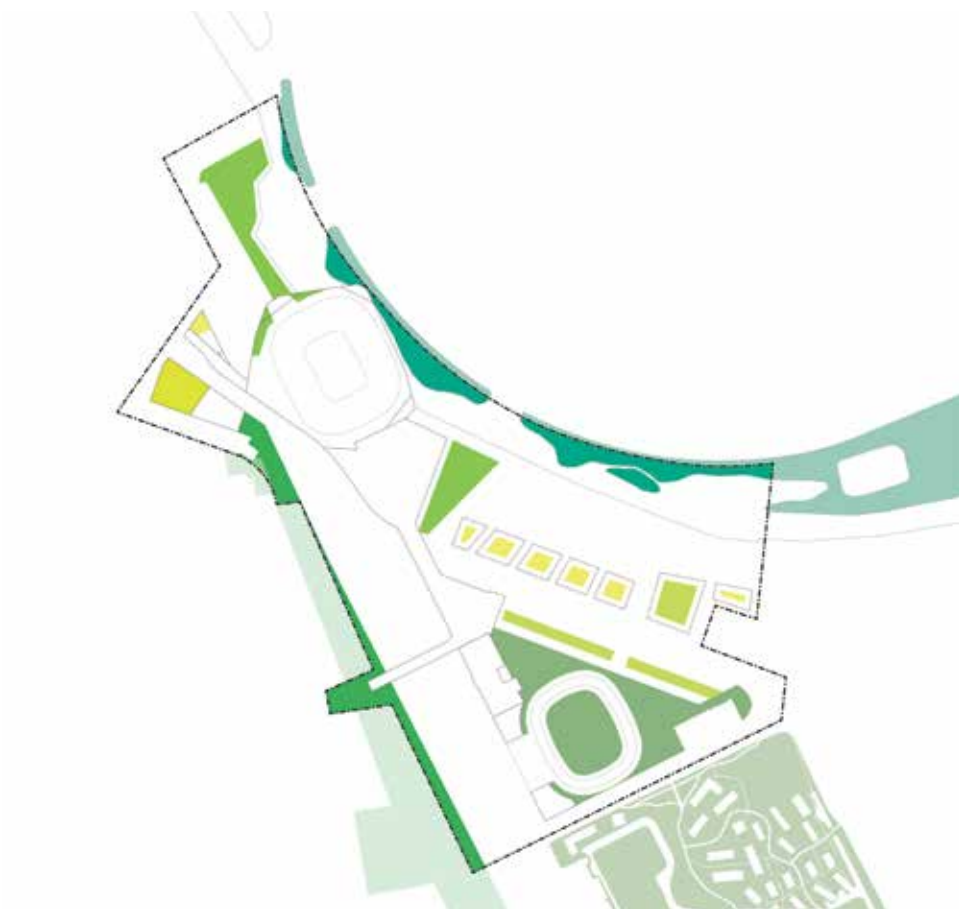


- stadsplein
- ontmoetingsplein
- multifunctioneel plein

PARKEN EN TUINEN

Feyenoord City creëert een aantal bijzondere nieuwe parken en groenverbindingen. Deze zijn bedoeld als groene verblijfsgebieden en ecologische verbindingzones als aanvullende kwaliteit in een overigens verstedelijkt gebied. Het getijdenpark is nu nog een rivieroever met steile kades, maar in het verlengde van de langsdam kan een stromingsluwe plek ontstaan voor natuur en recreatie. Het Mallegatpark wordt doorgetrokken tot het stadion als een recreatief wijkpark met aanleidingen voor spontaan sporten en bewegen en een geactiveerde oever met eventueel zwemgelegenheid. Het Kuip Park is nu een parkeerterrein, maar straks een activiteitenpark met bomen en groen ‘in de volle grond’, rondom de monumentale Kuip – ook een sportbestemming. Het Waterfront tenslotte is een wigvormig park dat zich opent richting de Nieuwe Maas en dat aan beide zijden geflankeerd wordt door hoogbouw. Tenslotte zijn er diverse kleinere groene pockets, diverse randparken, zoals bij Varkenoordse Park.

Met de realisatie van het omvangrijke en gevarieerde programma ontstaat met het verhoogde maaiveld een aanzienlijk aantal dak- en binnentuinen. Deze tuinen krijgen afhankelijk van de situatie een (semi-)openbare of (semi-)private functie.



- getijdenpark
- waterfront park
- wijkpark
- activiteiten park
- semi-publieke gemeenschapstuin
- private gemeenschapstuin

Schematische uitwerking bouwstenen

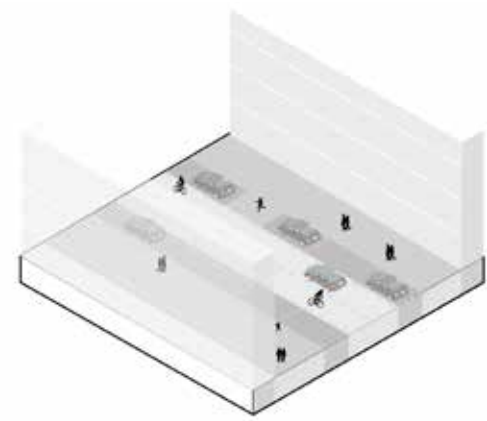
VERBINDINGEN

Stadsboulevard / Laan



Laan op Zuid, Rotterdam

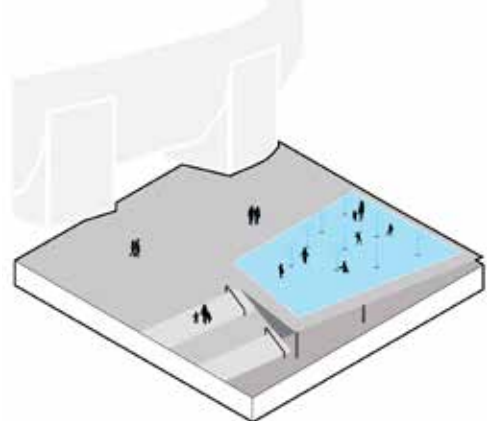
Stadsstraat



Slovenska Boulevard, Slovenia

PLEINEN

Stadsplein



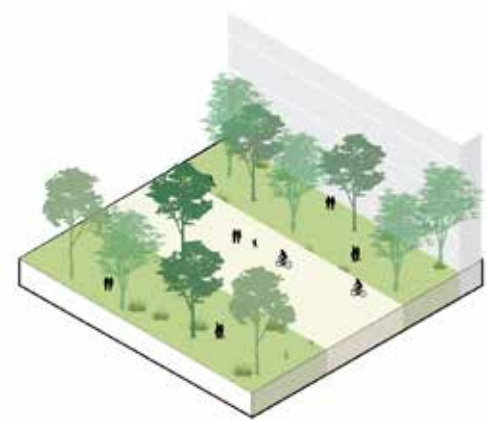
Granary Square, London

Waterfront promenade



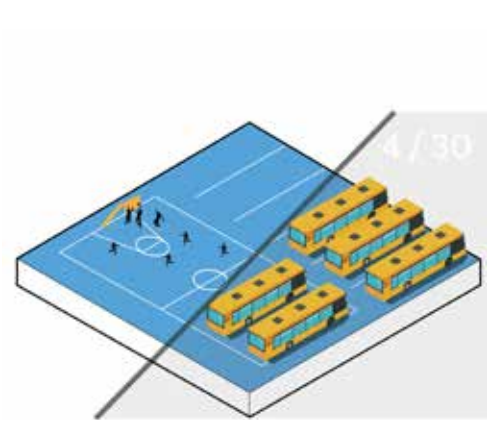
Westerkade, Rotterdam

Voetgangersgebieden



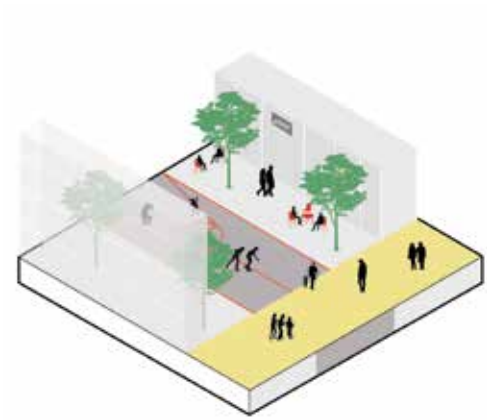
The Goods Line, Sydney

Multifunctioneel plein



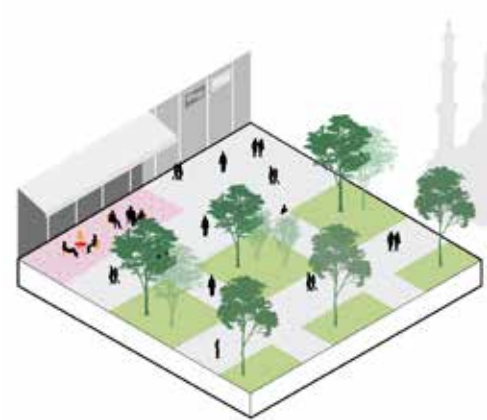
Parking Lot Basketball Courts,Massachusetts
Monasch University Caulfield

Hoofdstraat met urban pockets



Lijnbaan, Rotterdam

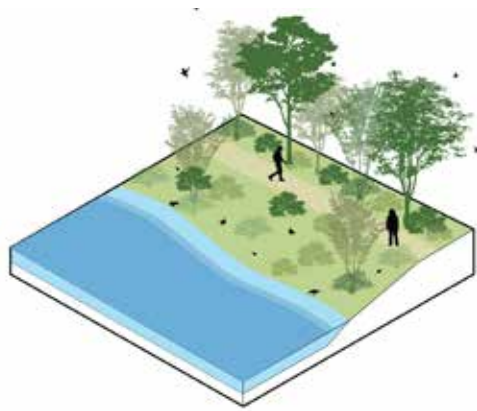
Ontmoetingsplein



The Village Square, Frankrijk

PARKEN EN TUINEN

Getijdenpark



Eiland van Brieneoord, Rotterdam

Activiteitenpark



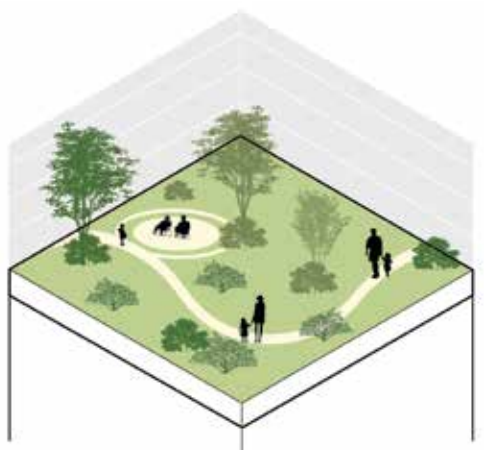
Park am Gleisdreieck, Berlin

Waterfront park



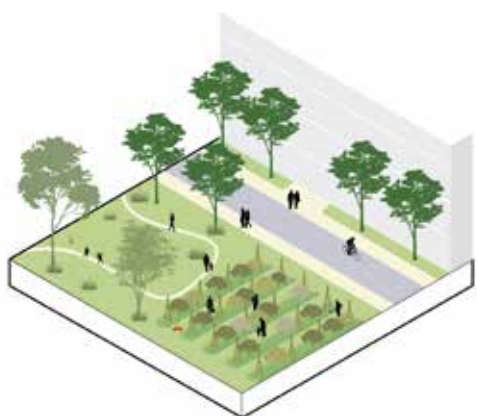
Domino Sugar Factory, New York

Semi-publieke gemeenschapstuin



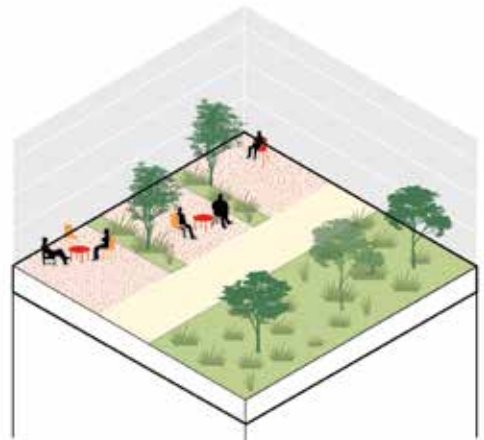
Bolwerk St. Jan, Den Bosch

Wijkpark



Varkenoordse Park, Rotterdam

Private gemeenschapstuin



Dakuin Timmerhuis, Rotterdam

Actieve buitenruimte

Sport en bewegen is een belangrijk thema in Feyenoord City. We willen dit stimuleren en faciliteren door het prominent mee te nemen in het ontwerp van de buitenruimte. Het doel is om nieuw sport en leisure programma toe te voegen, maar ook ruimte te geven voor bestaande (wijk) initiatieven. De verschillende buitenruimtes van het masterplan (o.a. het concourse, het Kuippark, het Mallegatpark en de Strip) hebben elk een eigen karakter die randvoorwaarden bieden voor een unieke sport-, spel- en leisurebeleving. Voorbeelden zijn; skaten op de verharde trappen langs de Strip, balsporten en spelaanleidingen in het groene Kuippark, een zwemsteiger langs de Maas en picknicken in het waterfront park. Het programma gaat van vast naar flexibel en het totaalpakket moet uiteindelijk alle doelgroepen aanspreken.



Ruimte voor wijkinitiatieven met betrekking tot beweging



Sociale buitenruimte met sportgelegenheid voor alle doelgroepen



Efficiënte aantrekkelijke ruimte die sociale interactie stimuleert

Drie randvoorwaarden die belangrijk zijn om meer mensen aan het bewegen te krijgen in de buitenruimte

VAST ←————→ FLEXIBEL

HANDBAL



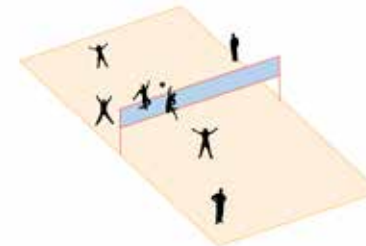
KLIMNET



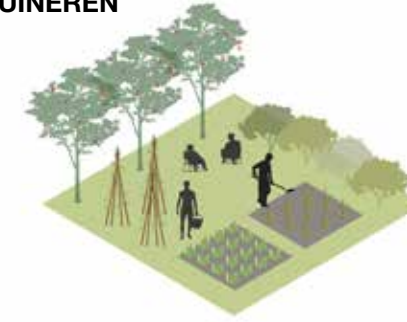
URBAN ART



BEACH VOLLEYBALL



TUINEREN



TRAIL ROUTE



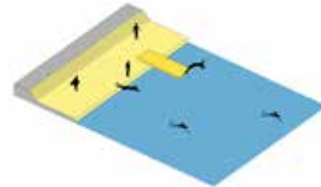
KLIMMUUR



BADMINTON



ZWEMSTEIGER



PETANQUE



PIC NIC



BOOT CAMP



SKATE PARK



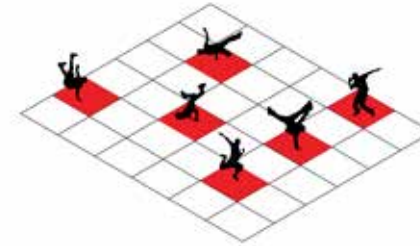
BASKETBAL



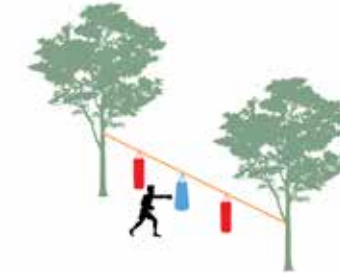
KAJAKKEN



INTERACTIEVE DANSVLOER



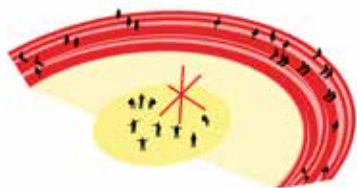
COMBAT AREA



MOUNTAIN BIKE TRACK



OPEN LUCHT THEATER



SCHAATSEN



PARKOUR



PANNAVELD



GYMNASTIEK



YOGA



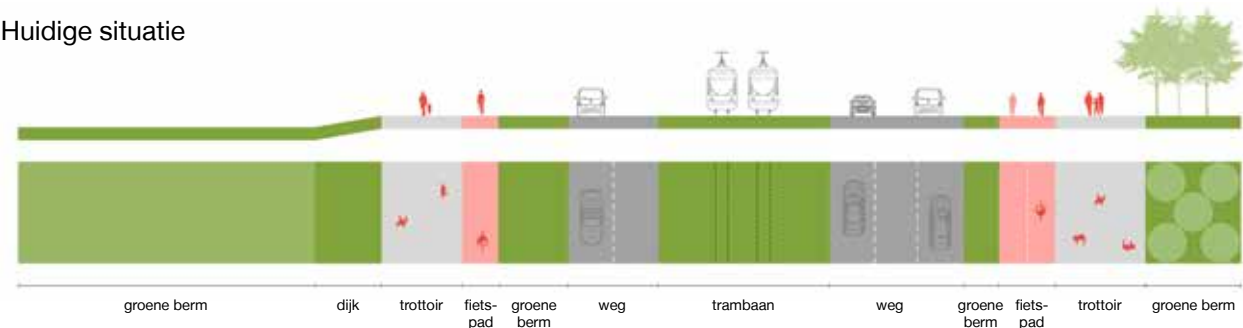
Straatprofielen

De wegenstructuur binnen het Masterplan bevat diverse typen straten. Er lopen meerdere hoofdwegen door het gebied, die een sterke invloed hebben op de structuur van het gebied. De ontwerpingrepen in het Masterplan omvatten en beïnvloeden ook de straatprofielen. Meer ruimte voor langzaam verkeer waar mogelijk en het versterken van groenstructuren zijn daarbij belangrijke aandachtspunten.

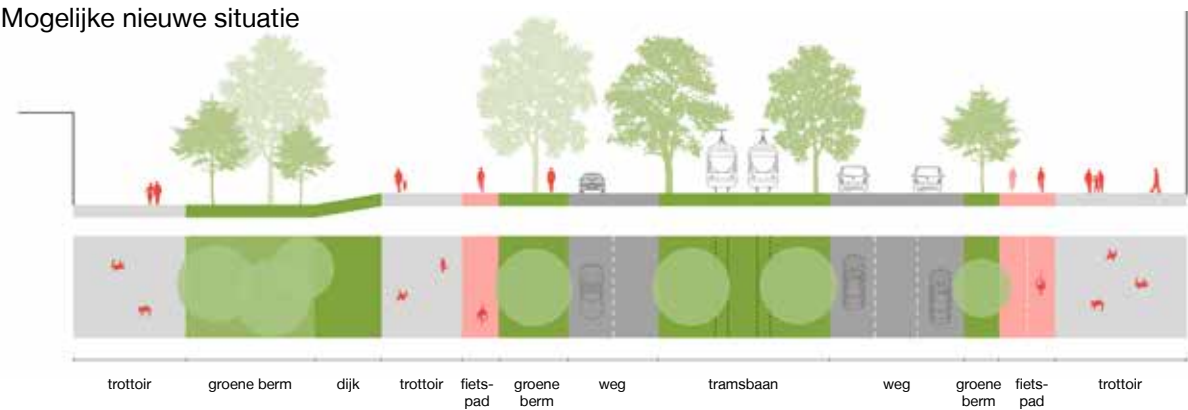
De getekende profielen geven een mogelijke uitwerking. Voor sommige straten worden nog meerdere profielen onderzocht en ook bij de uitwerking kunnen nog zaken veranderen.

1. 2E ROSESTRAAT HOOFDSTRUCTUUR

Huidige situatie

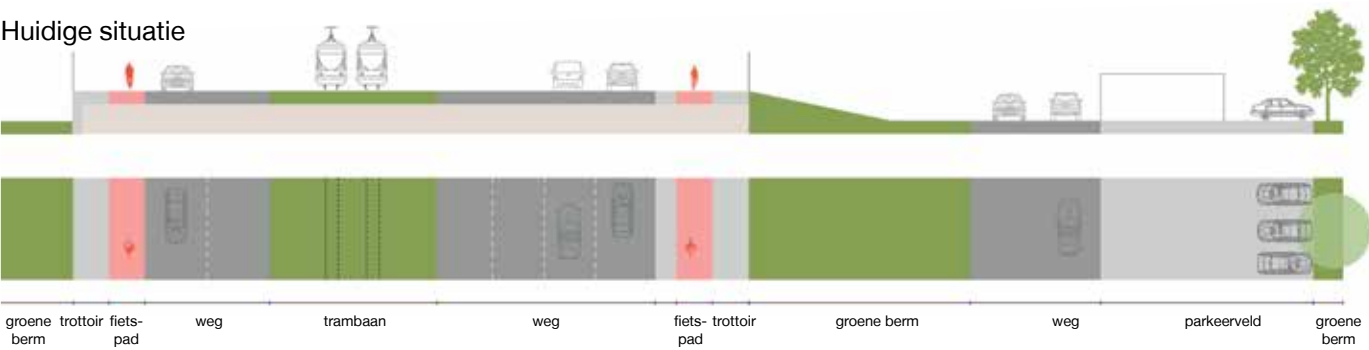


Mogelijke nieuwe situatie

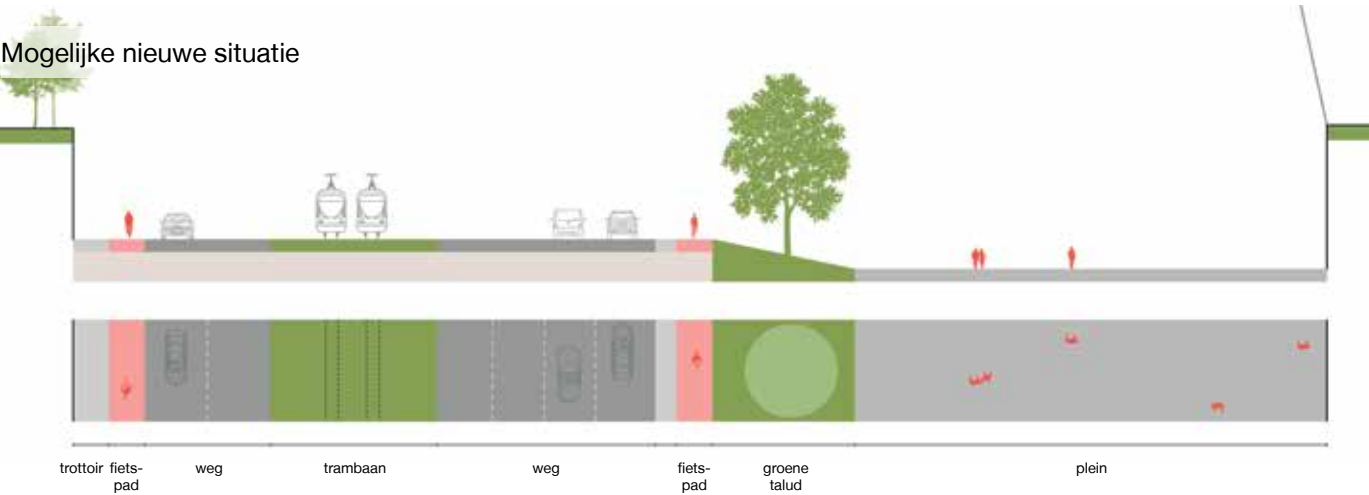


2. VARKENNOORDSEVIADUCT HOOFDSTRUCTUUR

Huidige situatie

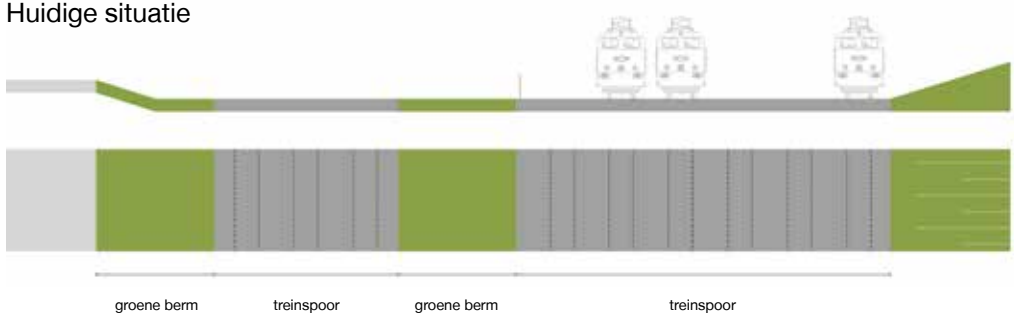


Mogelijke nieuwe situatie

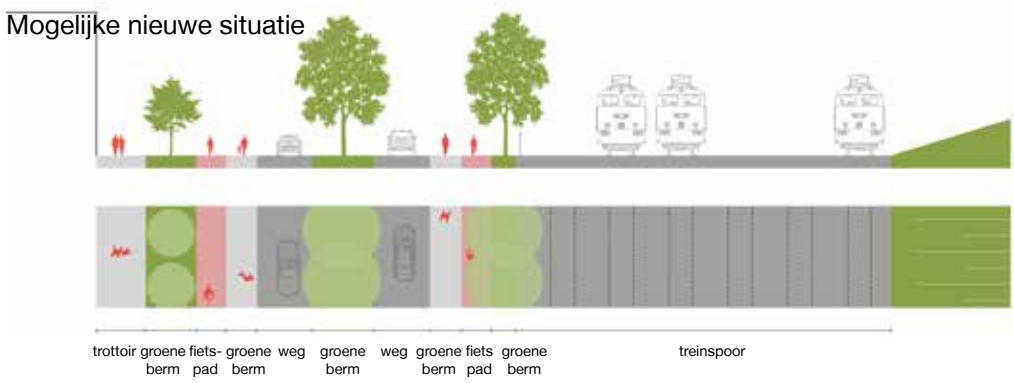


3. ROSESTRAAT HOOFDSTRUCTUUR

Huidige situatie

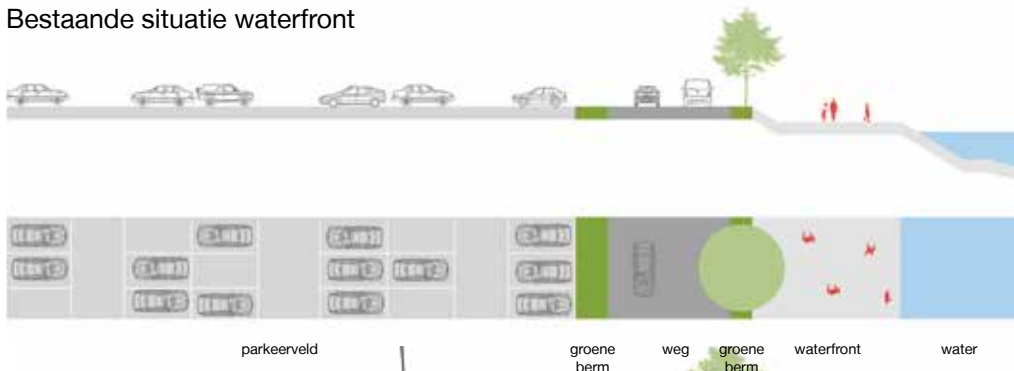


Mogelijke nieuwe situatie

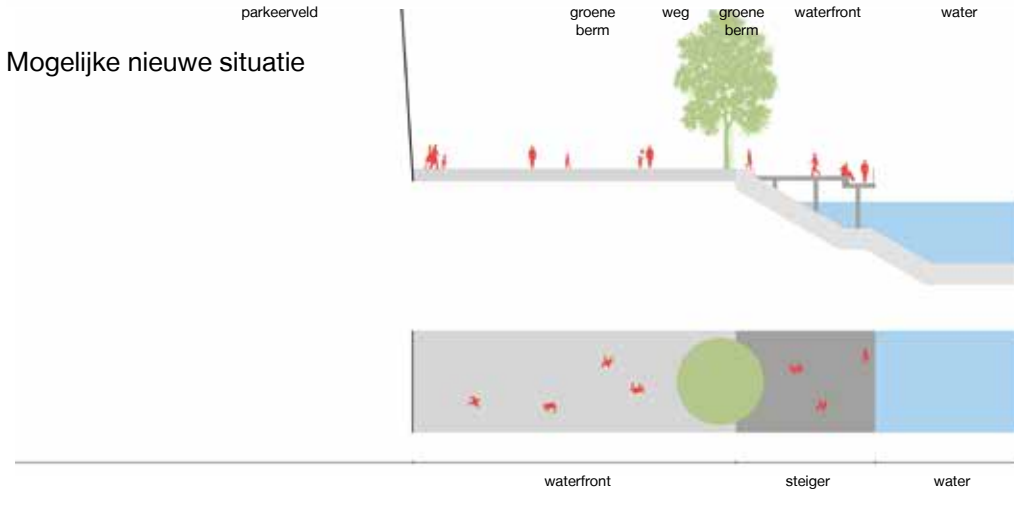


4. WATERFRONT

Bestaande situatie waterfront

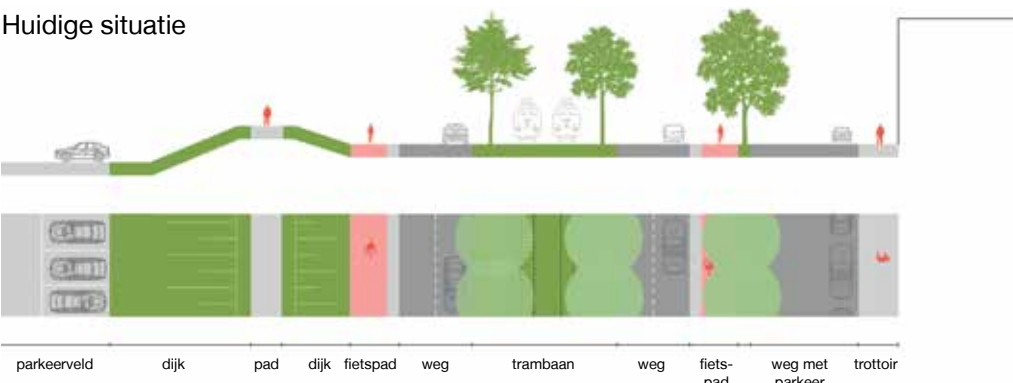


Mogelijke nieuwe situatie

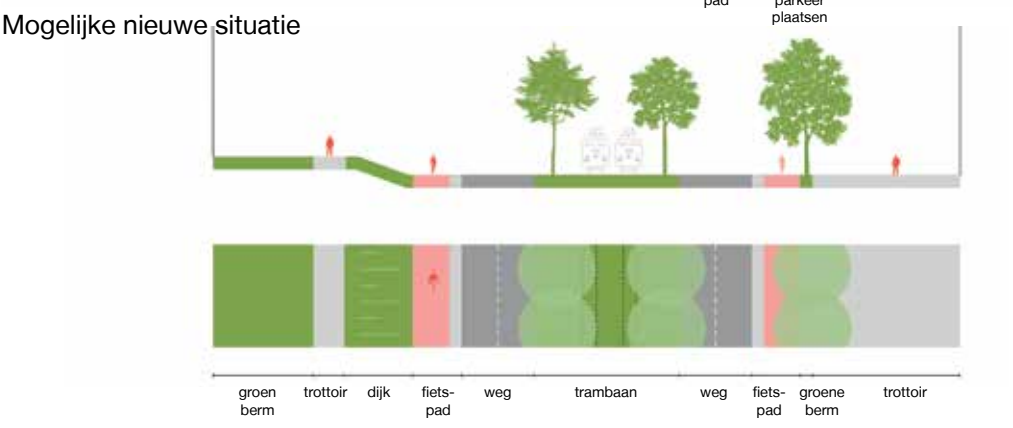


5. STADIONWEG HOOFDSTRUCTUUR

Huidige situatie

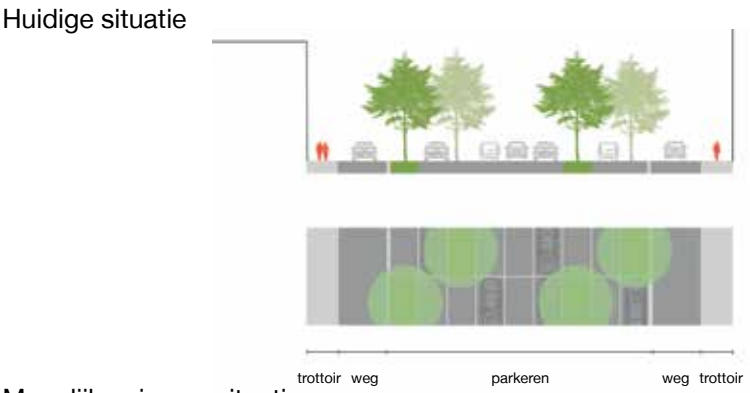


Mogelijke nieuwe situatie

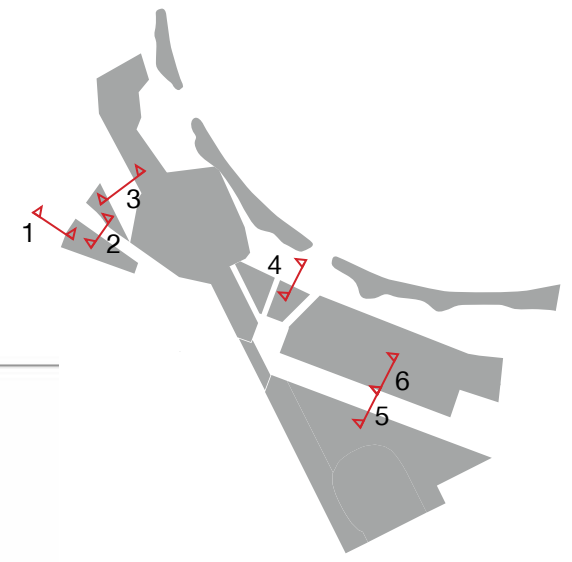
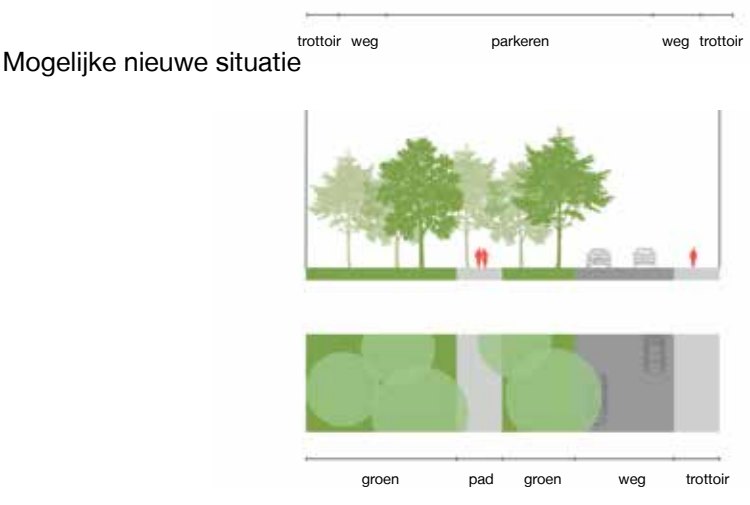


6. COR KIEBOOMPLEIN HOOFDSTRUCTUUR

Huidige situatie



Mogelijke nieuwe situatie



3.7 BEREIKBAARHEID

MOBILITEIT OP NIET-WEDSTRIJDDAGEN

Goede bereikbaarheid van het gebied voor bezoekers en bewoners is een cruciaal onderdeel van het Masterplan. Waar momenteel het plangebied een blinde vlek is voor openbaar vervoer, fietser en voetganger, de infrastructuur wordt ervaren als barrières en de omgeving hinder ondervindt bij evenementen in de Kuip, gaat met Feyenoord City de connectiviteit drastisch veranderen. De verschillende modaliteiten worden ontvlochten en het is nadrukkelijk de ambitie om de auto het alternatief te laten zijn, in plaats van de standaard. Voor fietsers komen circa 5.000 parkeerplaatsen rond het Nieuwe Stadion en bij de Strip, goed bereikbaar vanaf de fietsroutes uit alle windrichtingen. Deze fietsroutes worden aangesloten op het fietsnetwerk van de stad en een nieuwe fietsroute langs de rivieroever wordt gemaakt. Er komt een nieuw treinstation Stadionpark en ook de tramhaltes worden opnieuw geconfigureerd. Met de tramhaltes aan de Laan op Zuid in combinatie met de opgang naar concourse en Strip naast het Varkenoordseviaduct ontstaat een nieuwe entree voor Feyenoord City. Des te relevanter is het dat deze voetgangersverbindingen richting de belangrijkste plekken in het plangebied, maar zeker ook richting de omliggende wijken, zijn vormgegeven. Het vervoer over water is hierop een aanvulling; niet alleen bezoekers en bewoners, maar ook supporters en toeristen komen graag via het water aan bij het stadion.

-  Treinstation
-  Tramhalte
-  Spido
-  Watertaxi
-  Fietsenstalling
-  Voorgestelde Verbindingen
-  Mogelijke toekomstige verbindingen





VOETGANGERS EN FIETSRoutes

- Een hoogwaardige inrichting van de buitenruimte alsmede de fietsparkeervoorzieningen zorgen voor een gebied dat aantrekkelijk en prettig in gebruik is voor fietsers en voetgangers
- Barrières worden geslecht
- Conflicten met overige modaliteiten worden zoveel mogelijk vermeden
- Nieuwe ‘snelle’ routes worden toegevoegd (doortrekken Colosseumweg, fietsroute langs rivieroever)
- Meer keuzemogelijkheden voor fietsers (vanaf de Olympiaweg kun je op verschillende manieren bij de Laan op Zuid komen)
- Nieuwe, aantrekkelijke routes die werkelijk iets toevoegen aan de beleving van voldoende ruim gedimensioneerde routes die de toekomstige groei van zowel het aantal voetgangers als fietsers met het behoud van kwaliteit kunnen faciliteren

- De fietsparkeerlocaties voor bezoekers van Feyenoord City zijn gesitueerd op strategische plekken aan de fietsroutes en bij bestemmingen van de fietsers, zoals het treinstation. Fietsparkeren voor bewoners gebeurt nabij de entrees van de woongebouwen, teneinde het gebruik van de fiets optimaal te faciliteren
- Voorzieningen voor fietsers en voetgangers bieden waar mogelijk ook ruimte aan alternatieve vervoerswijzen als de step, scooter en speed-pedalec

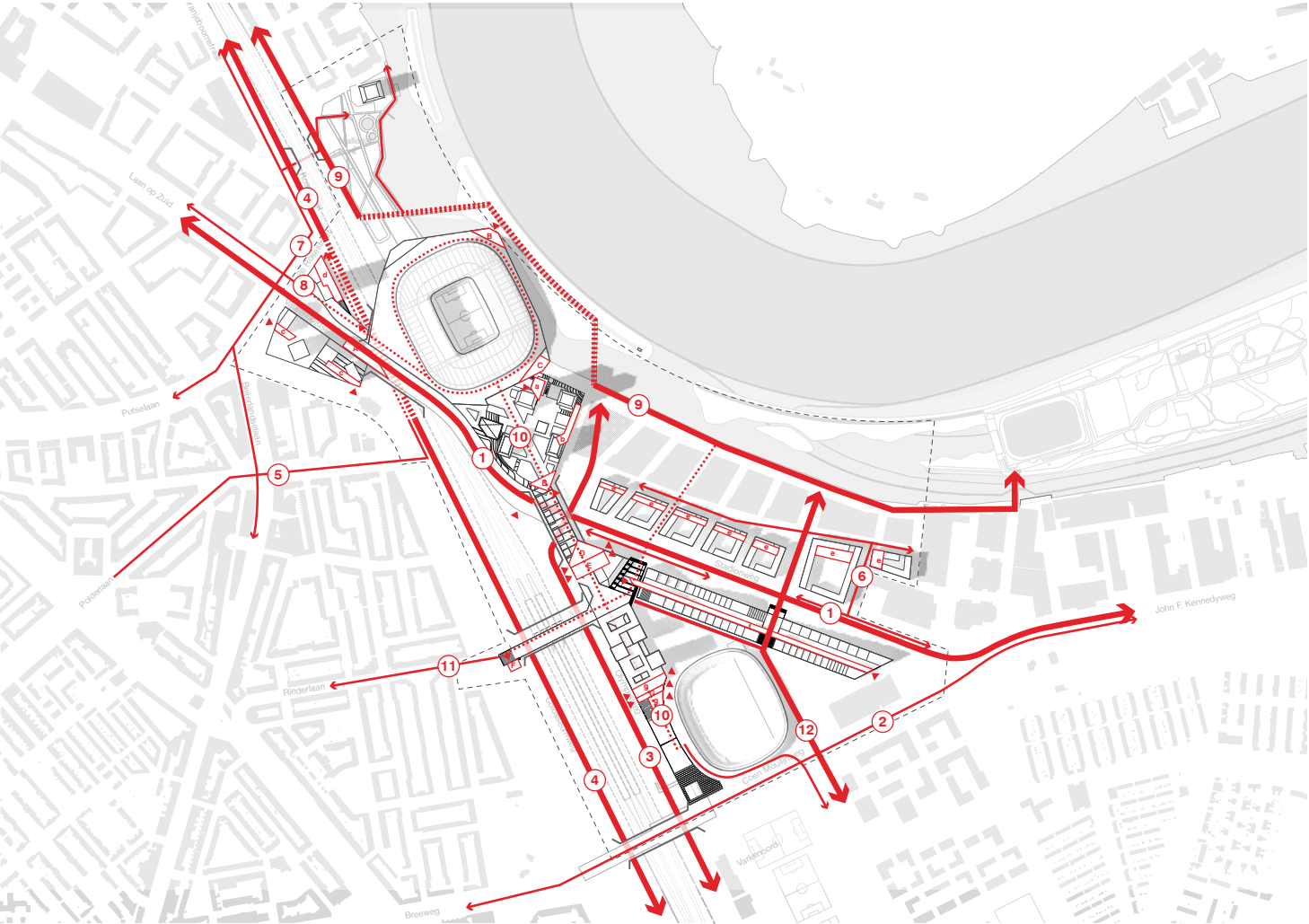
Voetgangers



- Bestaande belangrijke verbindingen voor voetgangers
- Bestaande (secundaire) verbindingen voor voetgangers
- Voorgestelde / nieuwe belangrijke verbindingen voor voetgangers
- Voorgestelde / nieuwe (secundaire) verbindingen voor voetgangers

- 1. John F. Kennedyweg <> Stadionweg <> Varkenoordseviaduct
- 2. John F. Kennedyweg <> Coen Moulijnweg <> Breeweg
- 3. Olympiaweg
- 4. Colosseumweg <> Rosestraat
- 5. Polderlaan <> Slaghekstraat <> Rosestraat
- 6. Stadionweg(parallel) <> Bep van Klaverenstraat <> Cor Kieboomplein
- 7. Rosestraat <> Putselaan
- 8. Laan op Zuid <> Concourse (Strip/Sportcampus/Rivieroever)
- 9. Piet Smitkade <> Stadium Passage <> Mallegatpark <> Oranjeboomstraat
- 10. Varkenoord <> Strip
- 11. Riederlaan <> Stadionweg
- 12. Varkenoord <> Kuip Park <> Cor Kieboomplein (onderdeel van Rondje Stadionpark)
- 13. Riederlaan <> Strip <> Varkenoord
- 14. Routes door De Kuip

Fietsroutes



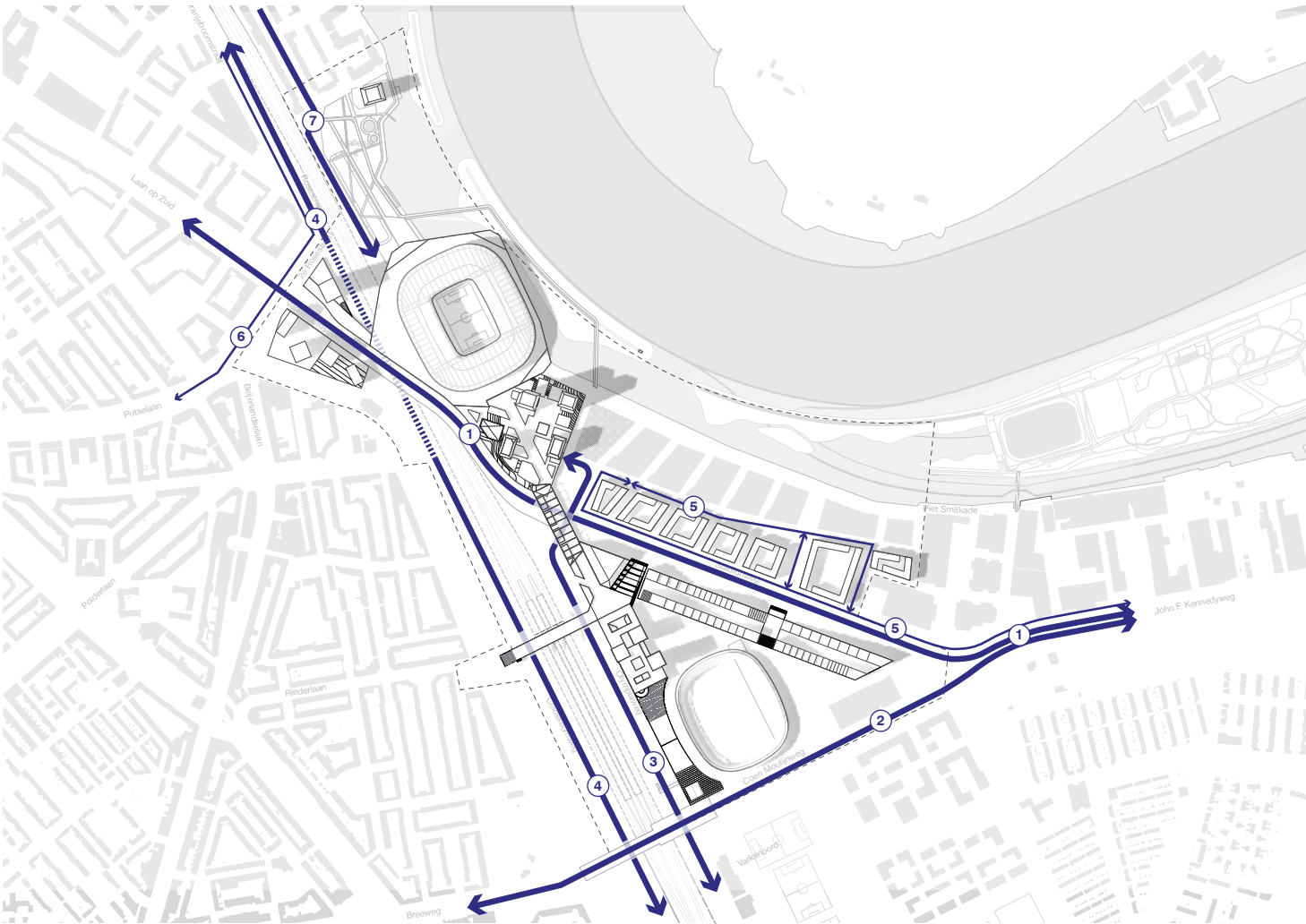
- Bestaande belangrijke fietsroutes
- Bestaande (secundaire) fietsroutes
- Voorgestelde belangrijke fietsroutes
- Voorgestelde secundaire fietsroutes
- Fietsparkeren
- Toegang fietsparkeren

- 1. John F. Kennedyweg <> Stadionweg <> Varkenoordseviaduct
- 2. John F. Kennedyweg <> Coen Moulijnweg <> Breeweg
- 3. Olympiaweg
- 4. Colosseumweg <> Rosestraat
- 5. Polderlaan <> Slaghekstraat <> Rosestraat
- 6. Stadionweg(parallel) < Bep van Klaverenstraat < Cor Kieboomplein>
- 7. Rosestraat <> Putselaan
- 8. Laan op Zuid <> Concourse (Strip/ Sportcampus/ Rivieroever)
- 9. Piet Smitkade <> Stadium Passage <> Mallegat Park <> Oranjeboomstraat
- 10. Varkenoord <> Strip
- 11. Riederlaan <> Stadionweg
- 12. Varkenoord <> Kuip Park <> Cor Kieboomplein (onderdeel van Rondje Stadionpark)

AUTOVERBINDINGEN

- Feyenoord City is via de Laan op Zuid, Varkenoordseviaduct en de Stadionweg aangesloten op het netwerk van de stad en het nationale wegennet. Deze wegen hebben hoofdzakelijk een functie voor de doorstroming. Via Olympiaweg, Coen Moulijnweg, Verlengde Colosseumweg-Rosestraat en de Oranjeboomstraat lopen de verbindingen met de andere wijken van Rotterdam-Zuid
- De Korte Stadionweg wordt ter hoogte van het Nieuwe Stadion onderbroken als doorgaande route. Hierdoor is de wijk Feijenoord niet meer via deze route bereikbaar. Er zijn voldoende alternatieven voorhanden. Deze ‘knip’ in de verkeersstructuur heeft meerdere voordelen, waaronder dat sluipverkeer, komende vanaf het centrum door de wijken Feijenoord en de Veranda, wordt beperkt en dat deze wijken rustiger zullen worden
- De Colosseumweg wordt doorgetrokken onder het Varkenoordseviaduct door naar de Rosestraat en via de Rosestraat aangesloten op de Laan op Zuid
- In het plangebied worden voor alle nieuwe functies voldoende parkeerplaatsen alsook busparkeerplaatsen gerealiseerd. Nabij het Nieuwe Stadion komen Kiss&Ride plaatsen en taxi standplaatsen.

Autoroutes



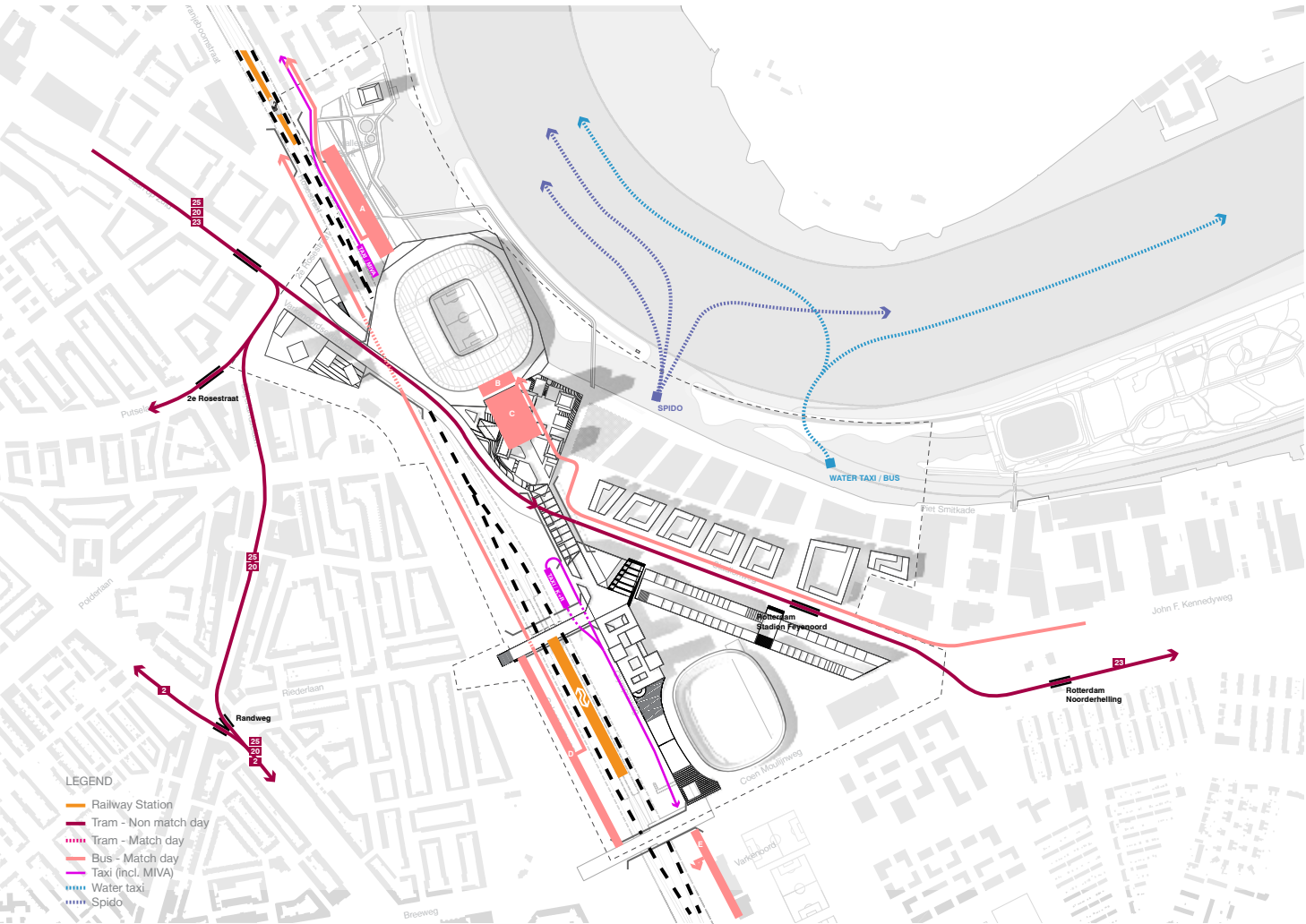
- Bestaande hoofdverbindingen voor autoverkeer
- Bestaande secundaire verbindingen voor autoverkeer
- Voorgestelde hoofdverbindingen voor autoverkeer
- Voorgestelde secundaire verbindingen voor autoverkeer
- Parkeren
- Toegang Parkeren

- 1. John F. Kennedyweg <-> Stadionweg <-> Varkenoordseviaduct <-> Laan op Zuid
- 2. John F. Kennedyweg <-> Coen Moulijnweg
- 3. Olympiaweg
- 4. Colosseumweg <-> Rosestraat
- 5. John F. Kennedyweg <-> Stadionweg <-> Cor Kieboomplein
- 6. Rosestraat <-> Putselaan
- 7. Oranjeboomstraat <-> Korte Stadionweg

OPENBAAR VERVOER NETWERK

- Feyenoord City is per trein bereikbaar via station Rotterdam-Zuid en in de toekomst via het nieuwe station Stadionpark
- Per tram is het gebied bereikbaar met de tramlijnen 20, 23 en 25, die allen in of nabij het plangebied haltes hebben
- Aan de rivier in het Waterfront worden voorzieningen voor de aanlanding van Spido, waterbussen, watertaxi's en rondvaartboten gerealiseerd
- De nieuwe oeververbinding zal in of nabij het plangebied 'landen' en een verbinding tot stand brengen met metrostation Kralingse Zoom

De kwaliteit van de OV-verbindingen en nieuwe mobiliteitsconcepten zullen bijdragen aan een veranderend (afnemend) autogebruik van de bewoners en bezoekers van Feyenoord City en omgeving.



- Treinstation
- Tram - Non Match Day
- Bus - Match Day
- Watertaxi / Waterbus
- Spido

STRATEGIE OP WEDSTRIJDDAGEN

Een van de belangrijkste concrete doelen van het Masterplan op het gebied van mobiliteit en bereikbaarheid is het bij wedstrijden en evenementen bereikbaar houden van het gebied en de stad. Daartoe is een mobiliteitsstrategie ontwikkeld met als belangrijke uitgangspunten.

- Het spreiden van de bezoekersstromen bij wedstrijden en evenementen met betrekking tot de verschillende vervoerwijzen (modal split), het tijdstip van reizen (peak shaving) en de gebruikte routes (ontvlechten).
- Het waarborgen van de doorstroming van het hoofdwegennet.
- Het beperken van de (parkeer)overlast in de omliggende gebieden.
- Het waarborgen van een veilige verkeerssituatie.

Met de voorgestelde en beperkte aanpassingen van het bestaande wegennetwerk en het openbaar vervoer zijn het Nieuwe Stadion met zijn 63.000 zitplaatsen en het omringende commerciële programma en woningbouwprogramma voldoende bereikbaar. Op dit moment is het plangebied reeds goed verbonden met het wegennetwerk, maar verbetering van bereikbaarheid met het openbaar vervoer, per fiets of te voet is zeer wenselijk.

Er is een samenhangend pakket van maatregelen ontwikkeld om het gebied en de stad bij wedstrijden en evenementen bereikbaar te houden.

1. Modal Shift

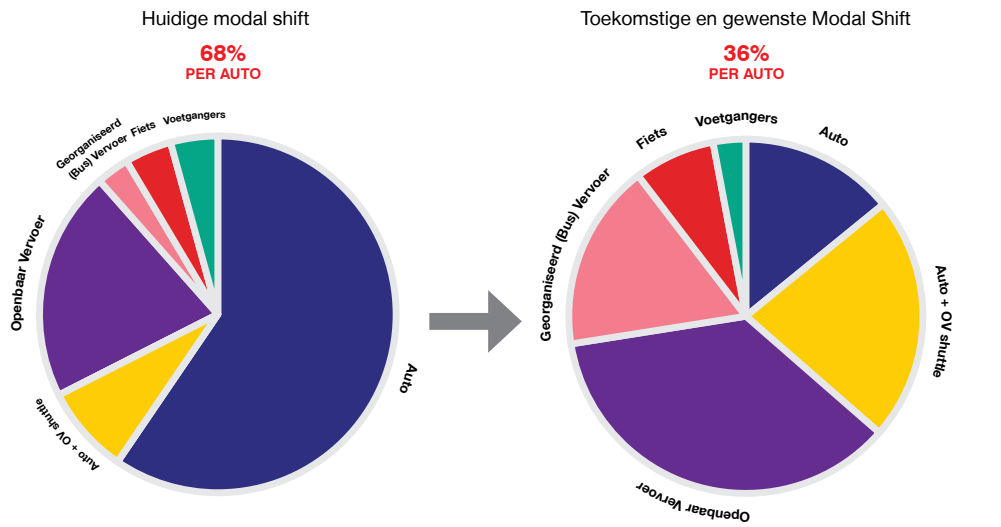
Vergeleken met de huidige situatie moet er een verschuiving optreden in de manier waarop 63.000 bezoekers van en naar het stadion komen. Met name het aandeel van de bezoekers per auto moet dalen en de autogebruikers zullen worden geleid naar daarvoor bestemde parkeerterreinen, deels op grote afstand van het stadion en buiten het plangebied. Parkeren in de omliggende wijken wordt ontmoedigd. Het gebruik van openbaar vervoer en fiets wordt aangemoedigd en mogelijk gemaakt. De modal shift is een resultante van de ambities om bezoekers beter te spreiden over de verschillende vervoerwijzen, kansen omtrent het fietsgebruik te benutten en de bestaande capaciteit van het spoor, de tram en de rivier optimaal in te zetten. Om de vervoerwijzekeuze van de bezoekers daadwerkelijk te veranderen wordt met name op combitickets ingezet. Daarnaast wordt specifieke actie ondernomen om ook het georganiseerd busvervoer meer in te zetten. Als laatste moet ook de kwaliteit van de alternatieven voldoende zijn om mensen tot een andere keuze te bewegen.

2. Peak Shaving

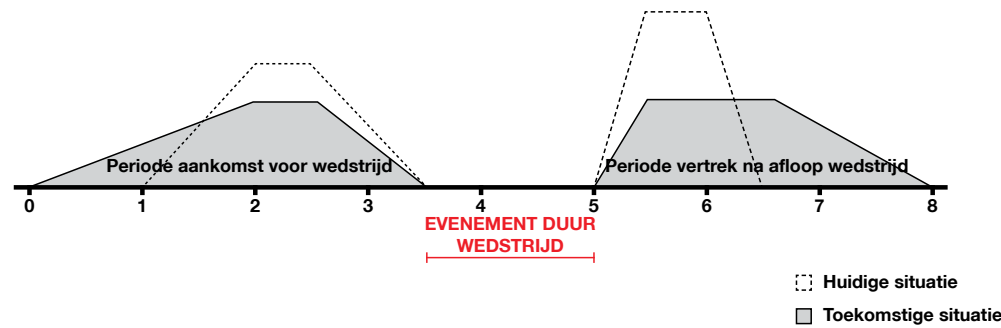
Op wedstrijddagen gaan bezoekers meer gespreid over de tijd het gebied in en uit. Dit wordt ondersteund door een aantrekkelijk programma rond het stadion. Daarnaast biedt Feyenoord op wedstrijddagen een grotere verscheidenheid aan arrangementen in het stadion. Peak shaving heeft meerdere positieve kanten. Allereerst een aantrekkelijkere totaalbeleving voor de bezoeker door een kortere en/of comfortabelere reis, in combinatie met een breder bezoek dan alleen een voetbalwedstrijd. Daarnaast heeft peak shaving ook tot gevolg dat bezoekers langer in het gebied zijn. Ook is relatief minder trein- en trammaterieel nodig om bezoekers te vervoeren.

3. Ontvlechten van verkeersstromen

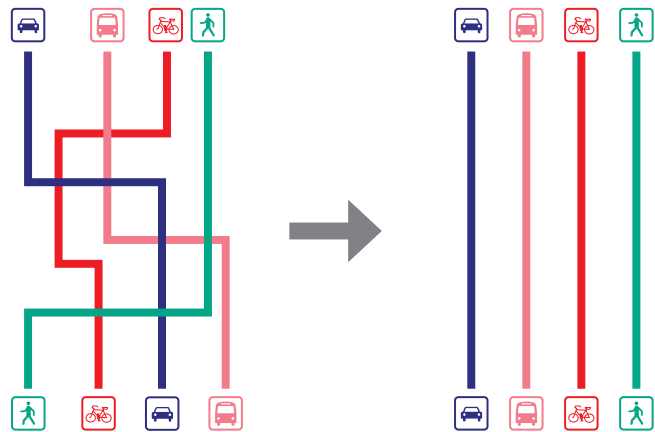
Verkeersstromen en bezoekers worden maximaal gescheiden om ervoor te zorgen dat bezoekers van een wedstrijd of evenement in het stadion, maar ook de mensen die met andere motieven in de omgeving van het Nieuwe Stadion moeten zijn, zo min mogelijk last van elkaar hebben. Dit is met name van belang voor de grote stromen bezoekers. Het scheiden kan worden georganiseerd met een verticale scheiding (bijvoorbeeld een brug over de Stadionweg van het Nieuwe Stadion naar het station Stadionpark), maar ook een horizontale, waarbij routes van elkaar gescheiden zijn en voorzieningen als openbaar vervoerhaltes, parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen verspreid in het gebied liggen. De uitgangen van parkeergarages worden in het Masterplan dusdanig gepland dat deze verkeersstromen geen andere hoofdwegen en tramlijnen meer kruisen. Ook de knip in de Korte stadionweg draagt bij aan het scheiden van verkeersstromen.



1. Modal Shift



2. Peak Shaving



3. Ontvlechten van verkeersstromen

Parkeren bij wedstrijden in Feyenoord City

Mallegatpark
40 bussen excl. drop-off

Stadion Noord
1.000 fietsen

Nieuwe Stadion
750 auto's

Varkenoordseviaduct
1.500 fietsen

Stadion Zuid
1.000 fietsen

Nieuwe Stadion
30 bussen

Waterfront
787 auto's

Waterfront
60 bussen

Varkenoordseviaduct
1.500 fietsen (tijdelijk / Phase 1)

De Veranda
600 auto's

Strip Zuid
1.500 fietsen

Strip Zuid
1.087 auto's

Colosseumweg
250 fietsen

Colosseumweg
40 bussen

Olympiaweg
250 fietsen

Olympiaweg
40 bussen

- Fietsroutes
- Fietsenstallingen
- Busroutes
- Bus Parkeren
- Autoverbindingen
- Auto Parkeren
- Treinverbindingen
- Treinstation
- Tramverbindingen
- Tramhalte

3.8 DUURZAAMHEID

DUURZAAMHEIDSVISIE

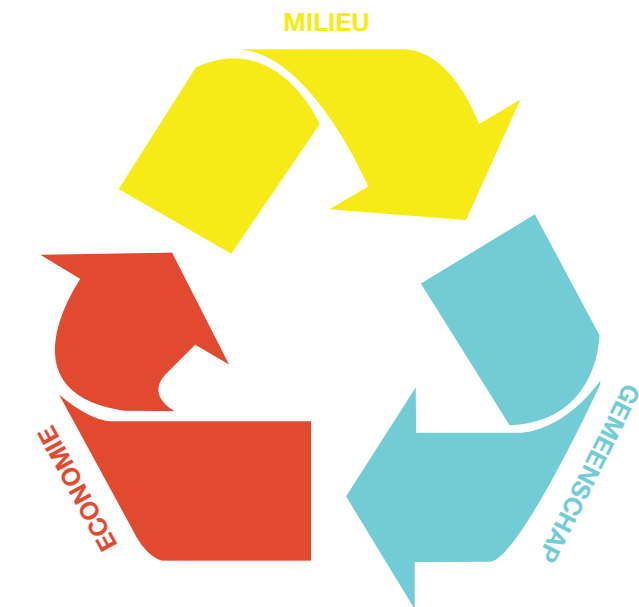
Feyenoord City wordt een gebied waar je aangenaam, comfortabel en gezond verblijft en woont, met een minimale impact op de wereld.

Voor Feyenoord City is duurzaamheid meer dan alleen redeneren vanuit (technische) normen. Het is een integraal onderdeel van de sociaal-economische agenda en van alles wat we doen. Of het nu gaat om het ontwerpen en bouwen van het meest duurzame stadion van Nederland, energie- en mobiliteitsvraagstukken, het slim omgaan met afval of het promoten en faciliteren van een actieve levensstijl bij jongeren: Feyenoord City wil op alle gebieden een vooruitstrevend en tot de verbeelding sprekend project zijn in Rotterdam.

In deze duurzaamheidsparagraaf wordt de stapsgewijze benadering beschreven waarmee we willen komen tot een volledig duurzaam gebied. In de onderstaande figuur zien we hoe de duurzaamheidsvisie voor Feyenoord City geleidelijk resulteert in een duurzaam en gezond gebied. We willen daarbij borgen dat we niet alleen naar de standaard van nu duurzaam zijn, maar ook de ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid de komende jaren continu integreren in de ontwikkeling van het gebied.

Duurzaamheidsthema's

Binnen de duurzaamheidsvisie voor het Masterplan voor Feyenoord City worden zes thema's onderscheiden.



1. Energietransitie

De ambitie is een CO2-neutrale energievoorziening. Feyenoord City wil zelfvoorzienend zijn voor wat betreft het verwarmen en koelen van gebouwen en energieneutraal voor wat betreft elektriciteit. Dat betekent dat de jaarlijkse gemiddelde vraag naar energie voor gebouwen en faciliteiten in Feyenoord City in het gebied wordt opgewekt. Dit kan worden uitgewerkt met een warmte- en koudenet op basis van warmte-koude-opslag in de bodem, of restwarmte van een duurzaam stadsverwarmingssysteem, al dan niet aangevuld met warmte uit de Nieuwe Maas, en grootschalige elektriciteitsopwekking door middel van PV-panelen op het dak van het stadion en andere gebouwen. Aanvullend kan elektriciteit vanuit duurzame windparken elders worden aangevoerd. Het installeren van accu's voor buffering en als back-upvoorziening voor het stadion kan ook bijdragen aan de stabiliteit van het energienetwerk van de stad. Feyenoord City ziet het als een uitdaging om in het gebied zichtbaar te maken hoe en hoeveel energie wordt opgewekt en gebruikt. Dit om ook het bewustzijn rondom energie en energiegebruik te vergroten.

2. Circulaire economie

De principes van circulair ontwerp worden toegepast op de ontwikkeling van Feyenoord City. De aanwezige basismaterialen worden beoordeeld op mogelijk hergebruik. Dit zal vanaf het begin gestalte krijgen bij het slopen van de aanwezige bebouwing en bij het opbreken van verhardingen, maar er wordt ook gezocht naar het hergebruik van (leiding)infrastructuur voor nieuwe functies. De basismaterialen die in het gebied worden ingebracht, bestaan zoveel mogelijk uit secundaire basismaterialen die aan het eind van hun levenscyclus kunnen worden hergebruikt. De afvalstromen in het gebied worden tot een minimum beperkt, gescheiden en hergebruikt.

3. Gezonde en vitale leefomgeving

Feyenoord City ademt gezondheid en sport. Het openbaar gebied nodigt uit tot bewegen. De gezonde uitstraling van Feyenoord City zal een inspiratiebron zijn voor geheel Rotterdam. Feyenoord City wordt een omgeving waarin gezondheid bevorderd wordt, gezond gedrag gestimuleerd wordt en gezondheid beschermd wordt door vermindering van de negatieve invloed van luchtvervuiling en geluidsoverlast. Dit komt onder andere tot uiting in de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de verbindingen voor voetgangers en fietsers binnen het gebied, van het gebied naar de omliggende wijken en naar de stad. Ook het sociaal-economisch programma dat erop is gericht om mensen uit de directe omgeving van het plangebied aan het werk, dus in beweging, te krijgen, zal bijdragen aan de gezondheid van de bewoners in Feyenoord City en de omgeving daarvan.

Daarnaast zal er aandacht zijn voor gezond eten, een andere belangrijke pijler voor gezondheid. De horecagelegenheden in het gebied zullen worden uitgedaagd hun assortiment gezonder te maken.

4. Duurzame mobiliteit

Meer duurzame mobiliteit is een van de speerpunten van Feyenoord City. Het Masterplan is ontworpen vanuit de wens om het gebied duurzaam bereikbaar te maken, zowel op wedstrijddagen als gedurende de rest van het jaar, en om het gebied te verbinden met de omliggende wijken en de stad. Dit is onder andere vertaald in de doorgevoerde scheiding van vervoersstromen, waardoor het bij wedstrijden en evenementen, maar ook op andere momenten, gemakkelijk wordt om te voet, op de fiets of met het OV vanuit de omliggende wijken en de stad snel en veilig bij Feyenoord City te komen, waardoor deze duurzame vormen van mobiliteit aantrekkelijker worden dan de auto.

In de nieuwbouw zullen royale fietsenstallingen op logische plaatsen worden gepositioneerd om het gebruik van de fiets te bevorderen. Die fietsenstallingen zullen goed bereikbaar zijn vanaf het fietsnetwerk in de directe omgeving en van de stad.

Een nieuw volledig treinstation, Rotterdam Stadionpark, zal bijdragen aan de OV-bereikbaarheid van het gebied en aan het bevorderen van het OV-gebruik van de nieuwe bewoners, danwel het gebied extra aantrekkelijk maken voor bewoners die frequent met het OV (willen) reizen. Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor bewoners zal hiermee rekening worden gehouden c.q. zal hierop worden geanticipeerd. Nieuwe vervoersconcepten zoals Mobility as a Service (MAAS), waaronder het aanbieden van elektrische deelauto's en voldoende hoogwaardige oplaadpunten, zullen worden ingericht en zullen hun weerslag hebben op het aantal benodigde parkeerplaatsen en het gebruik van de auto. Feyenoord zal de ontwikkeling van de mobiliteit naar wedstrijden en evenementen blijven monitoren, waarbij de afspraken uit het mobiliteitsplan doelstelling en ijkpunt zijn. Dit om zo nodig aanvullende mobiliteitsmaatregelen te kunnen nemen.

5. Klimaataanpassing in stedelijke gebieden

Het gebied rond Feyenoord City is veerkrachtig en speelt in op het veranderende klimaat. Dit betekent dat het gebied in staat moet zijn om meer en zwaardere regenbuien te verwerken, te fungeren als waterbuffer en hittestress te voorkomen. Deze aspecten zullen worden meegenomen bij de uitwerking van de inrichtingsplannen voor het gebied, waarbij we het als een uitdaging zien om de maatregelen in de openbare ruimte zichtbaar te maken, zoals bijvoorbeeld bovengrondse waterafvoer bij hevige regenval.

6. Natuur en biodiversiteit

Feyenoord City fungeert als groene verbinding in de stad. Dankzij de ontwikkeling van het gebied wordt een groene verbinding gelegd tussen het Zuiderpark en Eiland van Brienenoord. Het getijdenpark aan de Nieuwe Maas en het Mallegatpark zijn de belangrijke dragers van de groenstructuur van het gebied. Er is ruimte voor natuur in de stad in de vorm van parken en gemeenschappelijke tuinen (bijvoorbeeld op de daken van gebouwen) en voor natuurinclusief bouwen, wat inhoudt dat de natuur bij de bouw wordt geïntegreerd. Voorzieningen voor stadsnatuur worden daarbij opgenomen in het plan.

Borging van de duurzaamheidsvisie

De duurzaamheidsambities zijn geborgd in het Masterplan. Duurzaamheid krijgt een prominente plaats bij de uitwerking van de plannen voor de gebiedsontwikkeling en ook bij de uitwerking van bouwplannen op de percelen. Gedurende de ontwikkeling van Feyenoord City wordt bij ieder deel- en/of vastgoedproject aangegeven hoe de duurzaamheidsambitie wordt ingevuld. Zo wordt gegarandeerd dat duurzaamheid een integraal onderdeel uitmaakt van de gebiedsontwikkeling, terwijl er tegelijkertijd ruimte is om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen.

De ontwikkeling van Feyenoord City wordt op bepaalde momenten in het proces langs de duurzame meetlat gelegd. Door onafhankelijke assessoren wordt de mate van duurzaamheid van de planontwikkeling op dat moment bepaald en beloond met een duurzaamheidspaspoort. De beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van duurzaamheidsindicatoren. Hiermee worden de zes thema's van de duurzaamheidsvisie van Feyenoord City getoetst aan de waarden die belangrijk zijn. Tegelijkertijd worden het ontwerp, de realisatie, de manier van beheer en onderhoud, de borging van ambitie en het beleid getoetst. De uitkomst van de onafhankelijke beoordeling fungeert als bevestiging van de wijze waarop de ontwikkeling van de Feyenoord City is aangevlogen en integrale duurzaamheid is geborgd in het proces. Daarnaast zal de beoordeling leiden tot adviezen voor verbetering.

Position Paper

In de Gemeentelijke Position Paper van mei 2017 onderstreepte de gemeenteraad van Rotterdam het belang van duurzame gebiedsontwikkeling. De duurzaamheidsambities voor het Masterplan van maart 2017 zijn bekrachtigd en deze ambitie moet gedurende het gehele proces zo hoog mogelijk gehouden worden. Voor de gebiedsontwikkeling is initieel de minimumeis BREEAM Very Good (drie sterren), maar met de geformuleerde ambities en inspanningen lijkt een hogere score haalbaar. In de komende periode zal worden onderzocht welke methode geschikt is voor het beoordelen van de score

op de duurzaamheidsdoelstellingen van Feyenoord City, en te sturen op een zo duurzaam mogelijk gebied. Van belang is in ieder geval dat de beoordeling door onafhankelijke buitenstaanders gebeurt en volgens een bewezen methodiek. Maar daarnaast willen we organiseren dat duurzaamheid tijdens het gehele ontwikkelproces de benodigde aandacht krijgt. Zo willen we in elke fase de aandacht voor duurzaamheid vasthouden en houden we onze duurzaamheidsambities scherp in het vizier gedurende het hele proces en bij elke beslissing.

Door de gemeenteraad van Rotterdam zijn vier moties aangenomen met betrekking tot duurzaamheid in Feyenoord City:

- BENG: de energieprestatie van gebouwen is ten minste energieneutraal
- Circulair slopen: er moet een plan zijn voor hergebruik van sloopafval
- Groen en Spelen-garantie: betrek bewoners bij keuzes voor afwerking van de buitenkant; streven naar groene leefruimte; ten minste drie speeltuinen; Strip ook gezinsvriendelijk.
- Natuurvriendelijke oevers rond het Nieuwe Stadion en de Maas

Deze aspecten zijn onderdeel van het plan voor Feyenoord City en volledig geïntegreerd in de strategieën en ruimtelijke keuzes die in dit Masterplan zijn gemaakt.

3.9 PARTICIPATIE

Om de gestelde ambities en doelen te kunnen realiseren is een goed participatietraject van essentieel belang. Feyenoord City, de Gemeente Rotterdam en Feyenoord hebben voor het inrichten en uitvoeren van de participatie een gezamenlijke aanpak, plan en team opgesteld. Dit vanuit de overtuiging dat het alleen door echt samen te werken met de diverse stakeholders en toekomstige gebruikers mogelijk is om een gebied te ontwerpen en te ontwikkelen dat daadwerkelijk aansluit bij de behoeften uit de omgeving.

Het project raakt velen: omwonenden, ondernemers, supporters, allerlei organisaties met een belang in het gebied, omliggende wijken, Feyenoord en de gemeente. De participatie is erop gericht om samen met deze belanghebbenden, op basis van wederzijds vertrouwen, een relatie op te bouwen. Om vervolgens structureel te werken aan het ophalen van input, verzilveren van kansen, het oplossen van zorgpunten en het creëren van draagvlak voor de ontwikkelingen. Dit geldt voor het ontwerpen, het bouwen en het uiteindelijk gebruiken van het gebied. We werken aan een stevige verbintenis met de omgeving.

Dit wordt onder andere bereikt door te werken in meerdere kleinschalige verbanden (werkgroepen). Hierin staan specifieke thema's centraal, zoals parkeren, verkeersmanagement, MER-onderzoeken, uitwerking Masterplan. Stakeholders kunnen advies en inzichten geven, elkaar helpen en de plannen beïnvloeden door hierop te reflecteren en kennis te delen. Tijdens informatieavonden worden de uitkomsten in bredere groep besproken.

De gebiedservaring die nodig is voor de gebiedsontwikkeling, wordt tevens opgehaald in de wijkgerichte bijeenkomsten en tijdens de voortgangsbijeenkomsten. Wijk/buurtgerelateerde ontwikkelingen worden in verdiepingssessies met elkaar besproken. Door de actieve betrokkenheid van de omliggende wijken kan de waarde van de ontwikkelingen voor de wijken onderzocht worden. Dit zal komende periode alleen nog maar intensiever worden, aangezien het daadwerkelijke inrichten van het leefgebied alleen met de (toekomstige) eindgebruikers mogelijk is. Met hen en met instanties die al aansluiten bij de eindgebruikers (denk bijvoorbeeld aan Villa Zebra, Hiphophuis, Dr Wooow) zal in de volgende fase volop ingezet worden op co-creatie.

Uiteraard is ook het informeren op brede schaal nodig om ervoor te blijven zorgen dat iedereen toegang heeft tot dezelfde informatie en zelf kan beslissen wel of geen (actieve) bijdrage te leveren. We doen dit door middel van voorlichtingsbijeenkomsten, de website en social media, maar trekken hierin vooral ook nauw op met de

wijken om waar mogelijk aan te sluiten bij reeds geplande wijkevenementen of bijeenkomsten.

De voortgang wordt elk half jaar aan de gemeenteraad gerapporteerd en de aanpak wordt geregeld bij stakeholders getoetst en zo nodig aangepast.

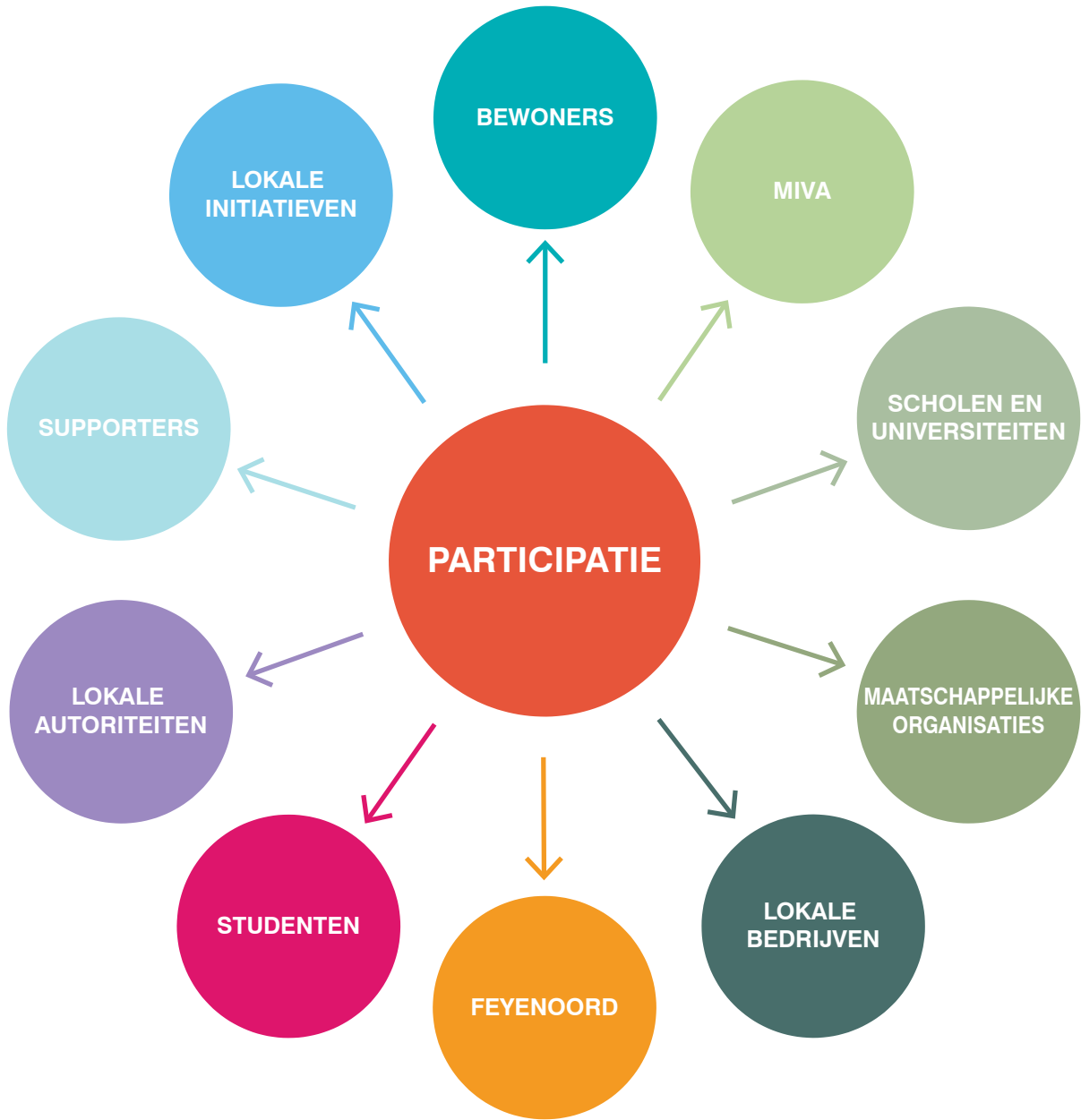
Met het participatieproces wordt gewerkt aan het realiseren van een open relatie op basis van wederzijds vertrouwen tussen inwoners, ondernemers, supporters en andere relevante belanghebbenden. Vroegtijdige participatie, op basis van duidelijke afspraken en verwachtingen, zorgt ervoor dat belangen en creativiteit op tafel komen, waarbij de omgeving als kennisbron en ervaringsdeskundige wordt ingezet. Mensen kunnen advies en inzichten geven, elkaar helpen en beïnvloeden door op voor hen relevante onderdelen van het project samen te werken. Op deze manier vormt participatie de basis voor een brede verbintenis, met ondersteuning van het project als resultaat.

Strategie en doelstellingen

Het proces met de omgevingspartijen wordt als volgt ingericht:

- Informeren op brede schaal: Iedereen krijgt dezelfde informatie en kan beslissen wel of geen bijdrage te leveren. We doen dit aan de hand van informatiemarkten, de website, social media, aansluiting bij wijkevents, en promotieteams;
- Zoeken naar oplossingen in kleinschalige verbanden: in teams, workshops en overlegstructuren zoeken we naar oplossingen voor specifieke kwesties. Thematisch als het kan, zoals bij het MER, mobiliteit, buitenruimte. En gebiedspecifiek als het moet, zoals parkeren in de wijk, ontwerp Veranda, verdiepingssessies Hillesluis, etc.;
- Bevestiging: wat in kleine groepen wordt bedacht, wordt getest in een brede en representatieve groep belanghebbenden. Het doel is een zo breed mogelijk draagvlak voor de plannen te creëren. Ook dit doen we weer door middel van informatieavonden, presentaties, de media, de website, en onderzoeken.
- Daarnaast wordt de aanpak om de zoveel tijd tegen het licht gehouden en indien nodig aangepast, om zo goed mogelijk aan te sluiten bij de dynamiek tussen project en omgeving.

De resultaten van deze uitgebreide aanpak zijn als volgt: We weten (van tevoren) welke specifieke bezwaren er zijn en we beperken mogelijke bezwaren tot een minimum door beslissingen te nemen die aansluiten bij de omgeving; Iedereen weet waar en hoe informatie over het project kan worden gevonden.



3.10 ONTWIKKELSTRATEGIE

Het Masterplan schetst een mogelijk eindbeeld dat inspirerend en richtinggevend is bij de uitwerking van de plannen voor de bebouwing van plots. Het Masterplan zal vanzelfsprekend niet in één keer worden gerealiseerd. Onderscheiden worden verschillende fases, te beginnen met fase 1 waarvan het Nieuwe Stadion deel uitmaakt.

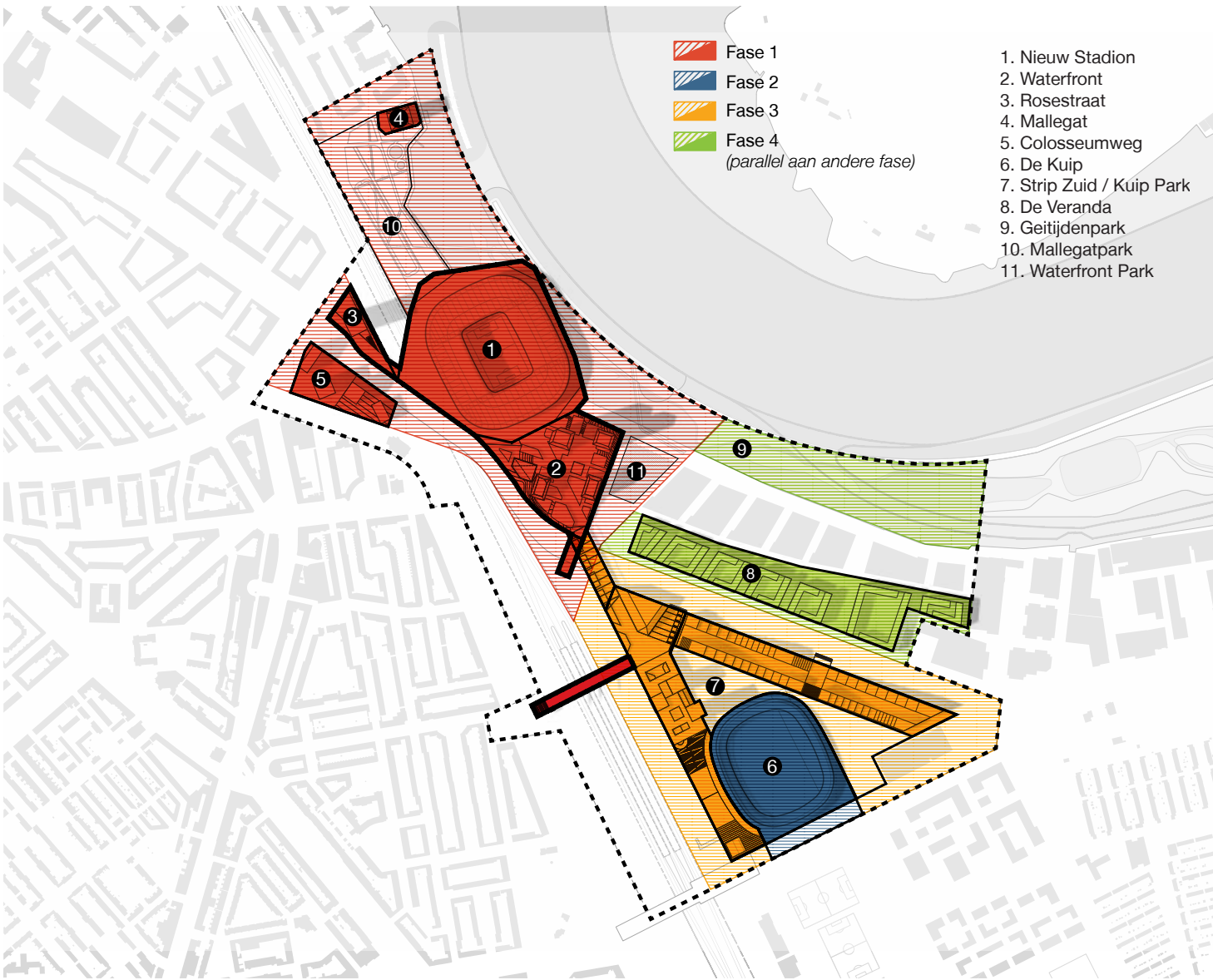
De ontwikkeling start met het Nieuwe Stadion. Tegelijk zal ook de directe omgeving ontwikkeld worden, zodat bij ingebruikname van het Nieuwe Stadion alle voorzieningen zoals fietsparkeren en toegangen naar het concourse gereed zijn. Dit is nodig om de bezoekers veilig naar en van het Nieuwe Stadion te kunnen laten komen. Dit betekent dat in ieder geval de plots Rosestraat en Strip-Noord, minimaal voor wat betreft de openbare ruimte, bij ingebruikname van het Nieuwe Stadion ook zullen zijn gerealiseerd. Het is de bedoeling dat direct bij ingebruikname van het Nieuwe Stadion een cluster van winkels en food&beverage gelegenheden met een zelfstandige aantrekkingskracht, ook op niet-wedstrijddagen, gereed is, zodat het gebied direct aantrekkelijk is en gaat functioneren. Hiertoe zal ook een tijdelijk voetgangersviaduct worden gerealiseerd vanaf de Strip-Noord over het Varkenoordseviaduct naar de looproute langs de Olympiaweg. Dit tijdelijke viaduct kan vervallen als in fase 3 de Strip volledig is gerealiseerd. Daarnaast zullen ook andere voorzieningen bij de opening van het Nieuwe Stadion operationeel moeten zijn, in definitieve of tijdelijke vorm.

Het woon- en kantoorprogramma zal vervolgens gefaseerd gereedkomen, waarbij voor de bebouwing op Strip-Noord en Waterfront een continue bouwstroom wordt nagestreefd, en de plots Colosseumweg, na het doortrekken van de Colosseumweg naar de Rosestraat, en Mallegatpark als stand alone projecten kunnen worden gerealiseerd. Na het vaststellen van het Masterplan zal worden gestart met het uitwerken van de ontwikkelopgave van de verschillende plots en daarvoor zullen vastgoedontwikkelaars worden geselecteerd. Het Masterplan en het stedenbouwkundigplan voor fase 1, dat parallel met het masterplan is opgesteld, vormen het vertrekpunt voor deze uitwerking.

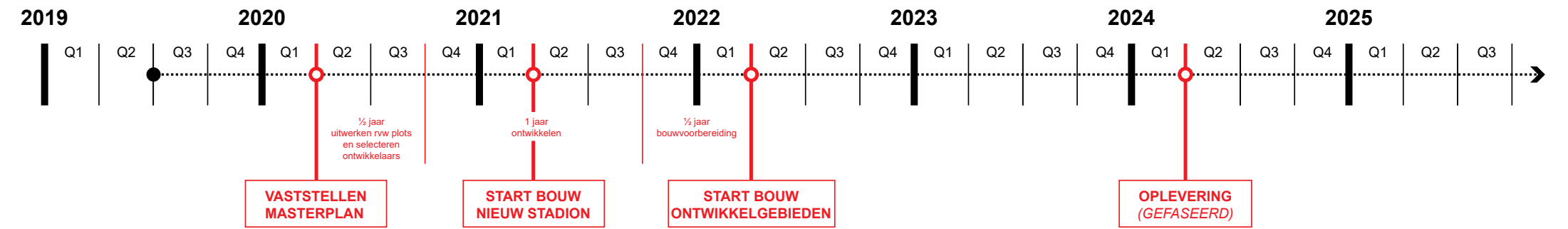
De fysieke herontwikkeling van De Kuip kan starten nadat het Nieuwe Stadion in gebruik is genomen. Datzelfde geldt ook voor fase 3 (Strip-Zuid en Kuip Park). In deze fase, die deels direct na fase 1 kan worden gerealiseerd, is het van belang dat op ieder moment in de ontwikkeling voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. De herontwikkeling van de Veranda loopt parallel met de rest van de ontwikkeling op. De ontwikkeling van Strip en Waterfront omvat deels de herhuisvesting van de huidige functies om tot een krachtiger geheel te komen en extra ruimte voor

woningbouw te realiseren. Bij verhuizing van een functie uit de Veranda zal de betreffende plot herontwikkeld worden.

Organisatie
De stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (StiGaM) is partner van Feyenoord en Nieuw Stadion B.V. voor de ontwikkeling van Feyenoord City. Er is een taakverdeling afgesproken tussen enerzijds StiGaM en anderzijds Feyenoord en Nieuw Stadion, waarbij StiGaM verantwoordelijk is voor het leveren van een bouwrijpe plot aan Nieuw Stadion B.V., waarop Nieuw Stadion B.V. vervolgens het Nieuwe Stadion van Feyenoord gaat realiseren. Daarnaast ontwikkelt StiGaM ook de andere plots in fase 1 van Feyenoord City, dat wil zeggen dat StiGaM ook deze plots bouwrijp maakt en uitgeeft aan een vastgoedontwikkelaar, die er vervolgens het vastgoedprogramma op gaat realiseren. Voor de overige fases dienen nog concrete afspraken gemaakt te worden. De gemeente is hierbij in ieder geval altijd partij, aangezien de gemeente in alle deelgebieden gronden in eigendom heeft. Tegelijk is ook in ieder deelgebied sprake van privaat bezit. Bij succesvolle samenwerking bij de realisatie van fase 1 is het denkbaar dat de samenwerking met de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas ook in de volgende fases wordt gecontinueerd.



VERWACHTE TIJDSLIJN ONTWIKKELSTRATEGIE



04

ONTWIKKELGEBIEDEN

4.1 ONTWIKKELGEBIEDEN

In het plangebied van Feyenoord City worden 8 verschillende ontwikkelgebieden en negen plots onderscheiden. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en de uitgangspunten voor het ontwerpen van de bebouwing toegelicht. Andere randvoorwaarden die uit de MER volgen zijn in hoofdstuk 5 samengevat. Deze 8 ontwikkelgebieden zijn:

1. STADSKANT

De toegang tot Feyenoord City wordt gemarkeerd door twee ontwikkelingen aan weerszijden van een verlengde ‘Stadsboulevard’ van Laan op Zuid naar de Stadionweg. De twee ontwikkelingen fungeren als overgang tussen bestaand en nieuw. De plot Colosseumweg vormt de verbinding met het woonmilieu van Hillesluis en de Plot Rosestraat markeert de entree naar het Nieuwe Stadion en maakt deel uit van het unieke woonmilieu van Feyenoord City met de sfeer van sport en bewegen. De nieuwbouw zal een relatie aangaan met zowel bestaand als nieuw en daarmee ontwikkelen ze hun eigen logica met betrekking tot connectiviteit, programma, bouwmassa, typologie en materiaalgebruik. Aan de ene kant zijn ze gericht op integratie, terwijl ze aan de andere kant blijf geven van de ambitie om als toekomstige ontwikkeling een spectaculaire toegang te verschaffen tot een nieuw deel van de stad.

2. WATERFRONT

Het ontwikkelgebied van het Waterfront belichaamt samen met het Nieuwe Stadion een speciaal moment in Feyenoord City. Als multifunctioneel gebied aan de Maas, met een gevarieerd programma met verblijfs-, winkel- en entertainmentvoorzieningen aan een aantrekkelijke openbare ruimte, wordt het beslist een bestemming niet alleen voor de bewoners van Zuid maar ook voor die van Rotterdam en daarbuiten. Het gebied is het kloppend hart van Feyenoord City en een potentiële nieuwe, aantrekkelijke bestemming, dat tegelijkertijd een unieke leefomgeving biedt.

3. MALLEGATPARK

Het Mallegatpark loopt van de zuidkant van Feijenoord tot aan het Nieuwe Stadion en tot op het concourse van het Stadion. In het park is ruimte voor een woongebouw, vorm te geven als een object in het park. Er is ruimte voor busparkeren tijdens wedstrijden en evenementen. Ook kunnen bussen en taxi's hier komen voor het afzetten van bezoekers. De overige 335 dagen van het jaar is dit terrein een Multisportplein. Langs de oever is er de aansluiting met het Getijdenpark dat rond het stadion doorloopt. Hier is ook ruimte voor een zwemgelegenheid en hier komt ook de aansluiting op het Getijdenpark. Een fiets-voetverbinding legt een hoogwaardige link naar de Piet-Smitkade, Stadionweg en het Eiland van Brienoord.

4. HET NIEUWE STADION

Het Nieuwe Stadion van Feyenoord is een multifunctioneel gebouw, dat plaats biedt aan 63.000 bezoekers en een open omloop, ‘het concourse’, heeft, die het hele jaar door fungeert als publiek plein en platform voor sport, bewegen, ontspanning en evenementen, en waaraan in de plint conferentieruimten en horecagelegenheden zijn gelegen.

5. DE STRIP

De Strip vormt tegelijkertijd een verbinding en een bestemming. De Strip verbindt het Nieuwe Stadion met het treinstation Stadionpark, overbrugt de afstand tussen De Kuip en het Nieuwe Stadion en biedt een infrastructuur bestaand uit diverse openbare ruimtes en een geïntegreerd netwerk van sport, winkels, ontspanning en entertainment. Het viaduct, dat de Strip met het treinstation Stadionpark verbindt, maakt de Strip tot de levensader van de ontwikkeling. Op wedstrijddagen biedt De Strip meer dan 30% van alle bezoekers toegang tot het Nieuwe Stadion.

6. DE KUIP / KUIP PARK

De Kuip, gemeentelijk monument sinds 1991, zal een transformatie ondergaan met behoud van erfgoed en bouwkundige integriteit. De Kuip krijgt door een nieuw programma nieuw leven ingeblazen en een nieuwe bestemming als centrum voor sport en sportieve activiteiten voor bewoners van omliggende gebieden. De bijzondere woningbouw in het gebied maken het tot een unieke plek om te wonen.

Het Kuip Park wordt een verblijfsgebied waarin woningbouw wordt gecombineerd met een parkachtige omgeving en een grote groene ruimte met speelplaatsen en sportfaciliteiten.

Samen vormen De Kuip en het Kuip Park een unieke omgeving waarin woningbouw, erfgoed, groen, atletiek, ontspanning en cultuur worden gecombineerd.

7. DE VERANDA

Het ontwikkelgebied De Veranda is de zone waar momenteel de commerciële bouwwerken langs de Stadionweg staan. De ontwikkeling van dit gebied wordt mogelijk door een groot deel van het commerciële programma te verplaatsen naar de Strip, waardoor hier ruimte vrijkomt die kan worden omgevormd tot een levendige woonwijk waarin het karakter en de kenmerken van de bestaande buurt weerklank vinden. Het nieuwe gebied kent niet alleen nieuwe bebouwing, maar verbetert ook de oost-westverbindingen. Een groot deel van de bewoners zal de rivier meer gaan ervaren, als ook open ruimtes op buurtschaal, zoals pleinen en binnentuinen.

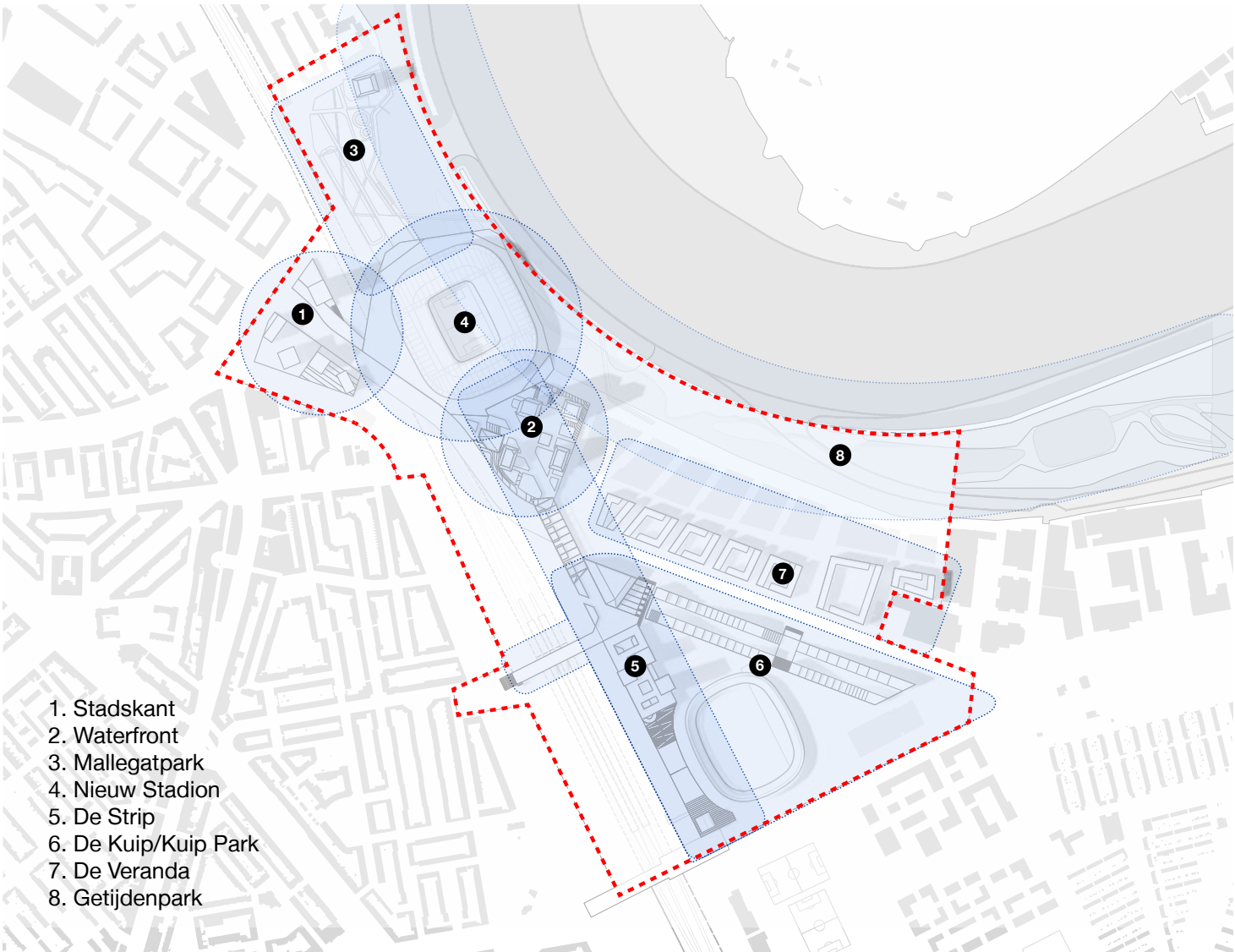
8. GETIJDENPARK

Het Getijdenpark is sterk verbonden met de ontwikkelingen in de andere deelgebieden. De zichtlijnen en voet-fietsverbindingen zijn sterk verbonden met de aangrenzende parken, en de openingen in het stedelijk weefsel. Het Nieuwe Stadion komt midden in het Getijdenpark te liggen, en de langsdam die voor het Nieuwe Stadion wordt aangelegd is de belangrijkste lijn in het Getijdenpark: het is een krachtige curve die bij het Eiland van Brienoord landt en die in de andere richting voorlangs het Mallegatpark doorgezet wordt. In de luwte van deze langsdam worden geleidelijk aflopende oevers aangelegd die strandjes en zandplaten opleveren. Het intergetijdengebied wordt zo maximaal in oppervlakte en diversiteit. De struinpaden en de fietswandelroute langs en door het Getijdenpark creëren een volwaardige toevoeging aan de huidige plekken aan het water, en maken het geheel meer dan de som der delen.

Leeswijzer per ontwikkelgebied:

In de volgende pagina's wordt separaat ieder ontwikkelgebied in meer detail omschreven en in beeld weergegeven. Er wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de bebouwing en buitenruimte, gevolgd door het indicatieve programma, bouwenvolop, voorbeelduitwerkingen en beeldkwaliteit.

- Ontwikkelgebieden
- Masterplangrenzen 2019



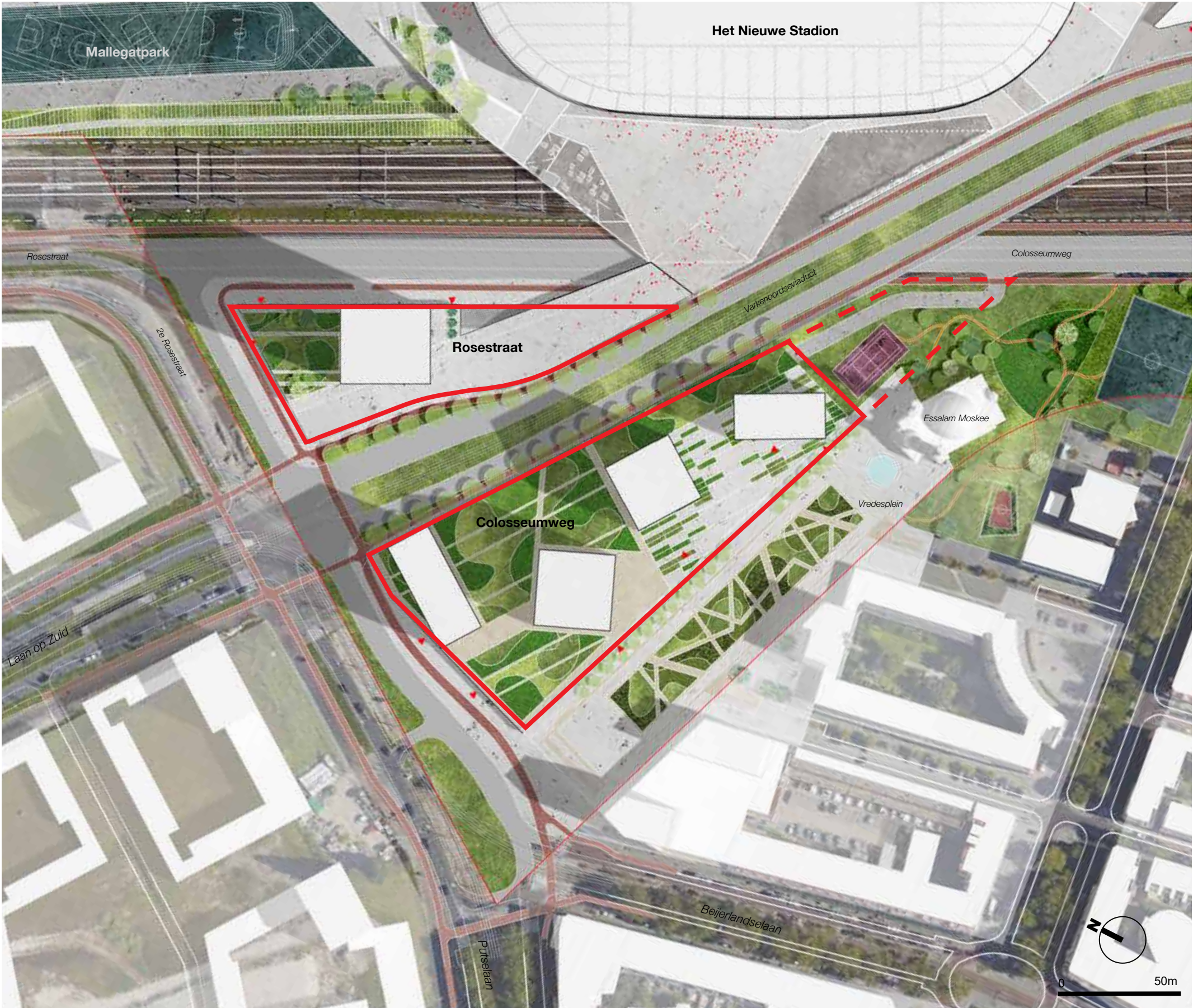
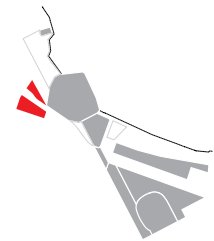


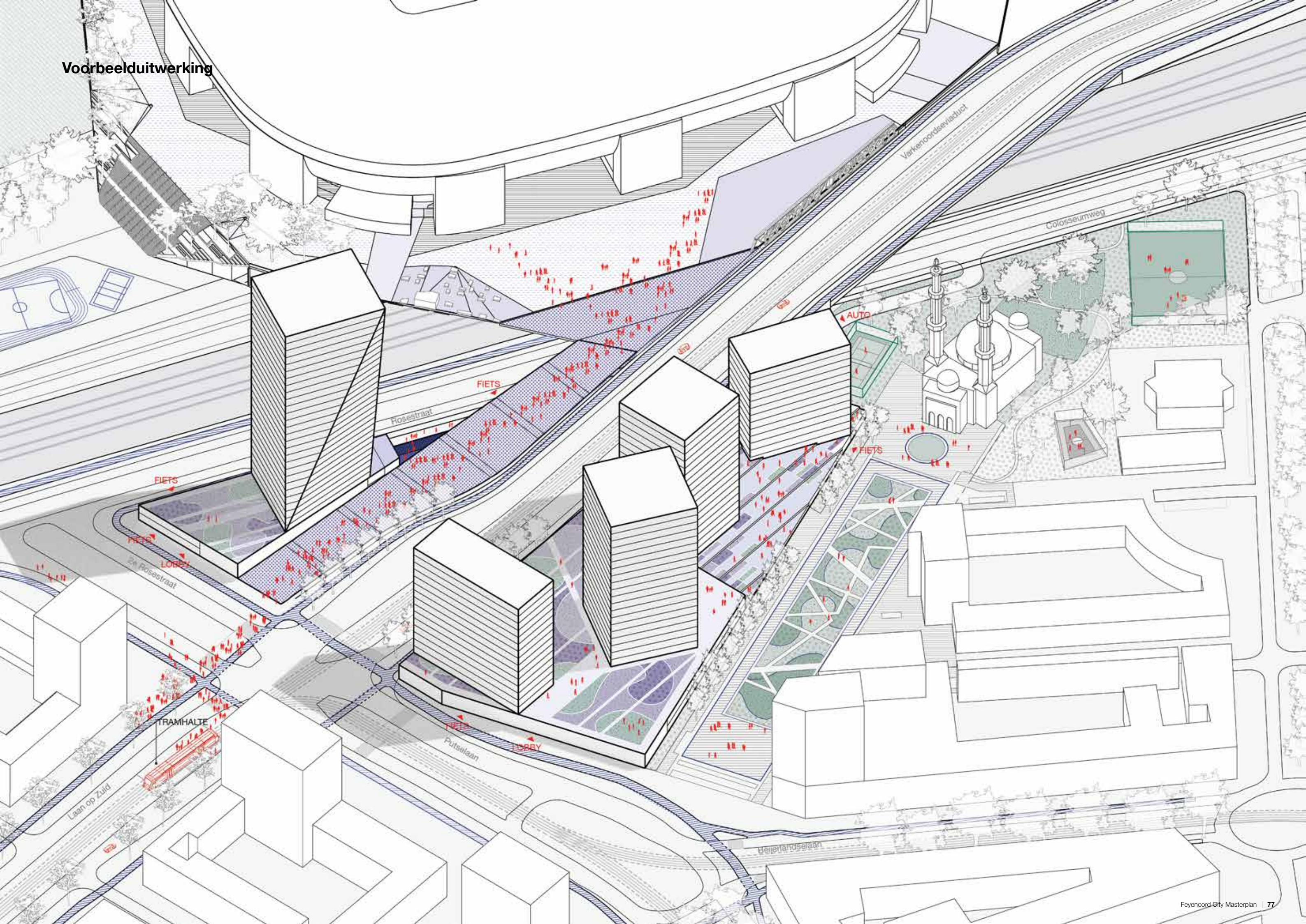
4.2 STADSKANT

Inleiding

De toegang tot Feyenoord City bestaat uit twee ontwikkelingen aan weerszijden van een verlengde ‘Stadsboulevard’ van Laan op Zuid naar de Stadionweg: de plot Rosestraat als entree naar het Nieuwe Stadion en de plot Colosseumweg als verbindende schakel naar Parkstad, Hillesluis en Beijerlandselaan. De twee ontwikkelingen samen fungeren daarmee als overgang tussen de bestaande wijken en het nieuwe Feyenoord City. Door op beide te reageren, ontwikkelen ze hun eigen logica met betrekking tot connectiviteit, programma, bouwmassa, typologie en materiaalgebruik. Aan de ene kant zijn ze gericht op integratie, terwijl ze aan de andere kant blijk geven van de ambitie om als toekomstige ontwikkeling een spectaculaire toegang te verschaffen tot een nieuw deel van de stad.

De gebouwen in het ontwikkelgebied Stadskant dragen bij aan de verwezenlijking van het algemene beeld van het Masterplan. Het perceel Rosestraat is de poort tot het Nieuwe Stadion, terwijl het perceel Colosseumweg de verbinding vormt tussen Feyenoord City en het aangrenzende perceel, alsook de verbinding tussen Hillesluis en Parkstad. Samen begeleiden de twee percelen de boulevard en entree van Feyenoord City, waarmee het belang van de verbinding van het Varkenoordeviaduct tussen het centrum van Rotterdam en Feyenoord City wordt benadrukt. Ze geven invulling aan de ambitie van het realiseren van een stadion in de stad als onderdeel van de continue stad. De gebouwen op beide percelen omkaderen de toegangsdrempel tot Feyenoord City, waardoor komende vanaf de Kop van Zuid lange vergezichten worden gecreëerd. De hoogbouw in Rosestraat markeert de toegang en biedt een visuele kennismaking met Feyenoord City en het Nieuwe Stadion, als nieuwe toevoeging aan de skyline van Feyenoord City.





Uitgangspunten

GRANDIOZE ENTREE NAAR HET NIEUWE STADION

De aankomst bij het Nieuwe Stadion vanaf zowel de Laan Op Zuid als de Stadionweg is straks bijzonder indrukwekkend, omdat het Varkenoordseviaduct als een echte oprijlaan op het laatst de automobilist optilt en in een bocht het Nieuwe Stadion laat zien. Aan beide zijden van het Varkenoordseviaduct wordt er een wigvormige plot ontwikkeld met hoogbouw, de zogenaamde ‘urban bridge,’ die beide stadsdelen met elkaar verbindt voor zowel OV, auto als voetganger. De tramhalte op de Laan op Zuid bij de plot Rosestraat faciliteert een van de grotere bezoekersstromen naar het Nieuwe Stadion en ook de fietsenstalling die hier is geprojecteerd is een bronpunt van bezoekers. Ook ruimtelijk wordt de verbinding gezocht, en met de aangrenzende plots worden daktuinen en beplantingen doorgezet tot aan de aangrenzende parken. Hierbij is het van belang dat er een heldere scheiding komt tussen private en voor publiek toegankelijke buitenruimte .

De kruising Laan op Zuid – 2e Rosestraat wordt een bijzonder moment in het stedelijk weefsel. Thans omgeven door een leegte in de stad, in de toekomst een stedelijke kruising omgeven met bijzondere bebouwing en levendigheid op alle hoeken. Het markeert de overgang van de Laan op Zuid naar Feyenoord City, niet meer de overgang van weg naar viaduct. Door het maaiveld van de bebouwing aan de Stadskant aan te sluiten op het niveau van het viaduct, wordt dit onderdeel van het stedelijk weefsel.

De plot van de Rosestraat is heel bijzonder qua setting; het is een wigvormige kavel dat ook nog de belangrijkste brede opgang herbergt naar het stadion. Deze opgang is te bereiken vanaf de Laan op Zuid, Rosestraat, Colosseumweg en Putselaan. Gezien de voorname positie van deze route is het een uitgelezen plek voor een commerciële en/of maatschappelijke plintfunctie.

De plot van de Colosseumweg vormt de overgang van Hillesluis naar Feyenoord City en biedt de kans deze wijk beter te verbinden met de omliggende wijken en de Nieuwe Maas. Zowel richting het Vredesplein, de Putselaan als richting het Varkenoordseviaduct wordt van de invulling van de plot het nodige gevraagd: goede plint, begeleiding middels bebouwing, ruimte voor verbindingen/ routes. De ontsluiting van de huidige parkeergarage zal via deze plot geschieden.

-  locatie specifiek

 fysieke verbinding

 sociale verbinding

 activerende openbare ruimte

 zicht verbindingen
-  diverse landschappen

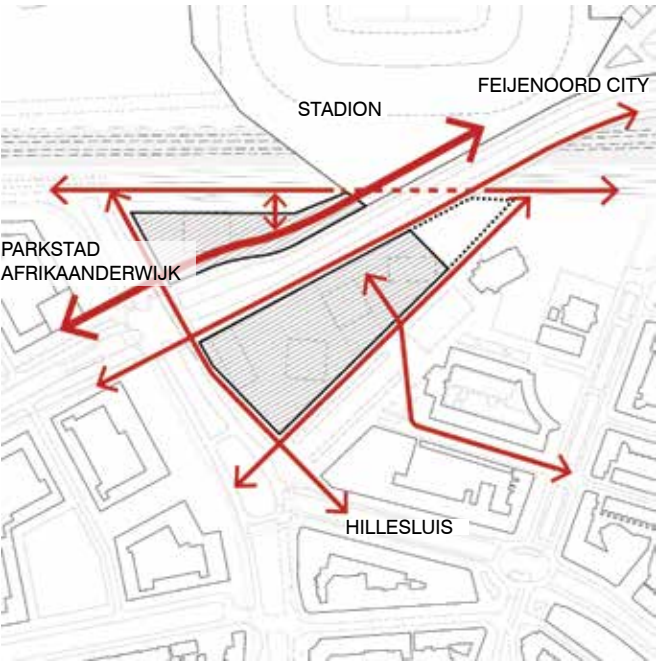
 third place

 diverse woningtypologieën

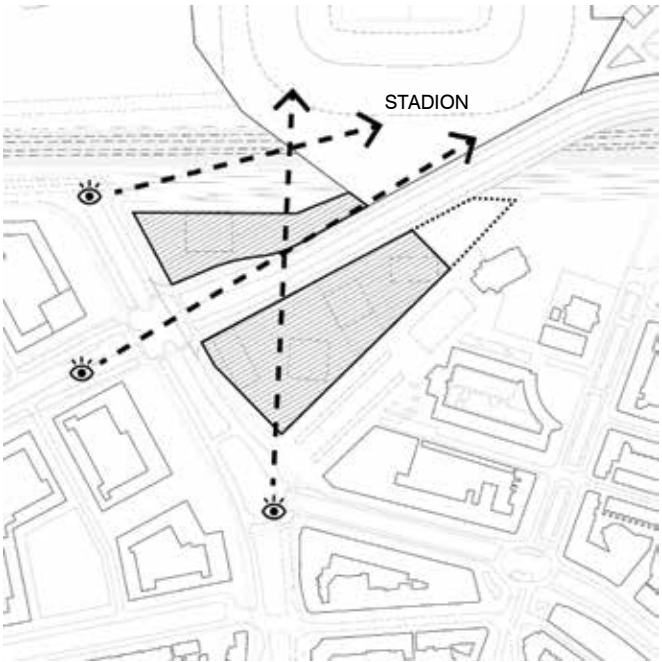
 inclusief

 ecologisch verbonden

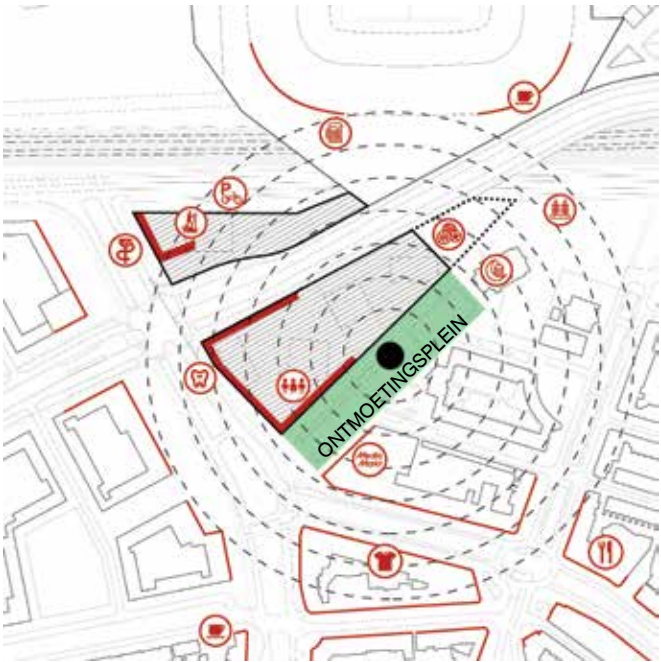
1. Verbindingen van Laan op Zuid en Hillesluis naar het stadion en Waterfront



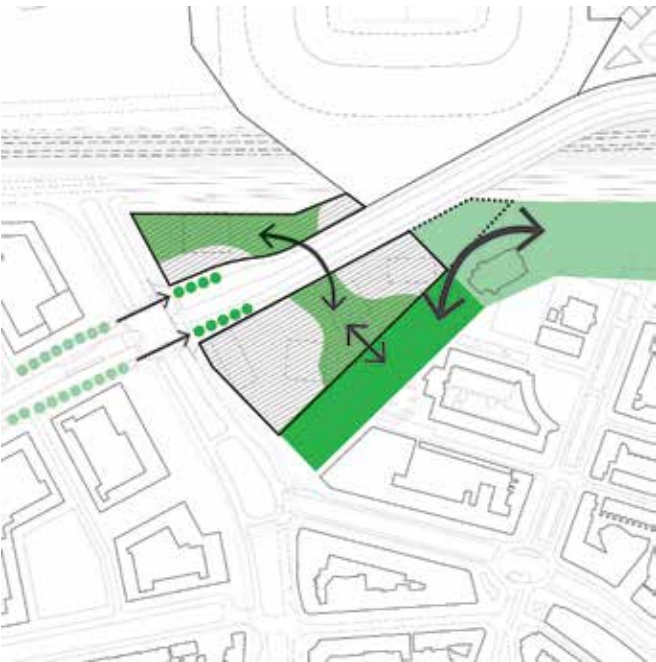
2. Zichtlijnen naar het stadion vanaf Laan op Zuid en de 2e Rosestraat en Putselaan



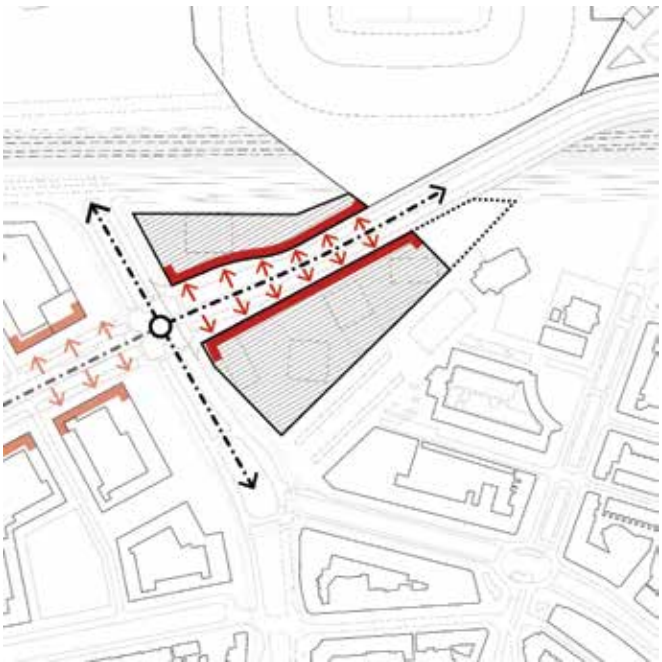
3. Levendige openbare ruimte door plinten en groen ontmoetingsplein



4. Groen karakter: overloop van groen vanuit aangrenzende gebieden (Vredesplein en Laan op Zuid)



5. Continuering van het karakter van Laan op Zuid op het Varkenoordseviaduct



6. Unieke identiteit met een hoogteaccent naar het Nieuwe Stadion toe



Programma / Bouwenvelop

Voorbeelduitwerking

INDICATIEF PROGRAMMA

Rosestraat Plot

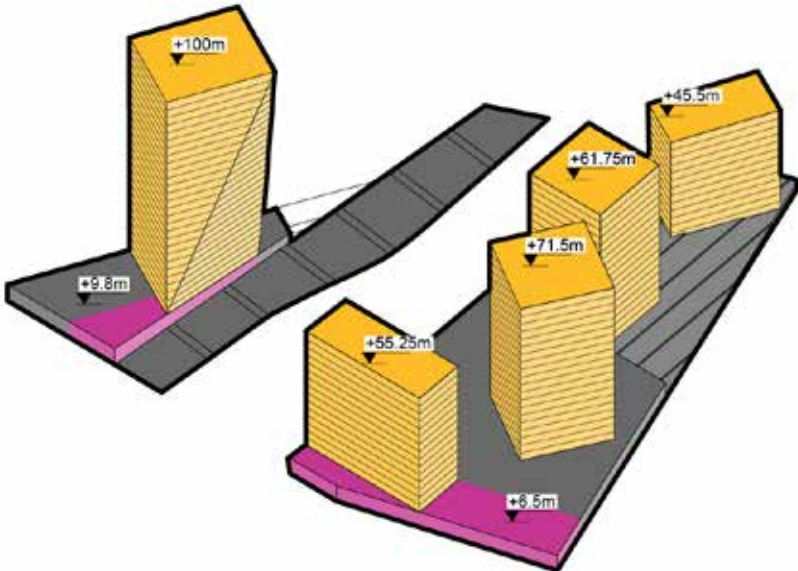
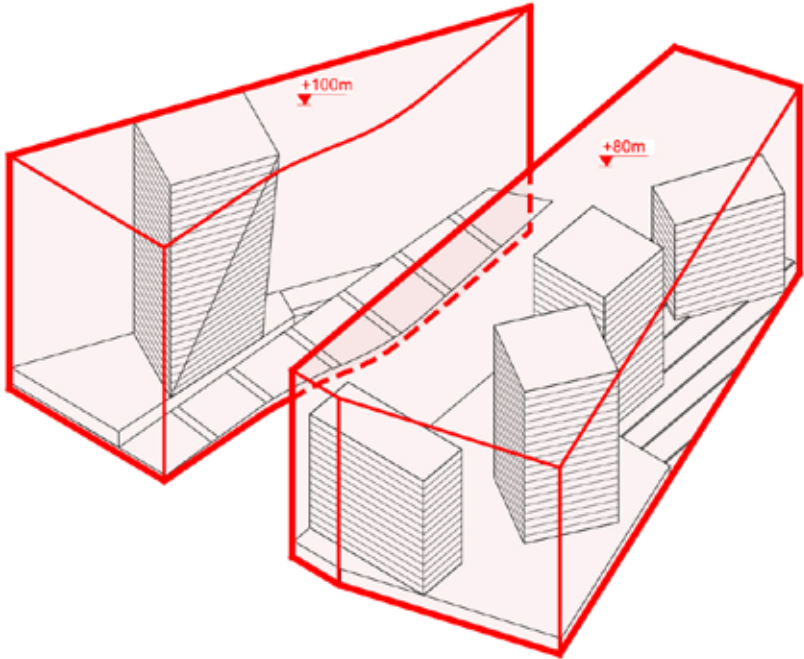
Perceel Oppervlakte	4.977m²
Maximum Hoogte	100m (+103.1 N.A.P.)
BVO	28.400m²
Programma	Woningen / Commercieel
Aantal Woningen	296

Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	27.800m²	-
Aantal Woningen	296	296
Comm. (Overig)	600m²	600m²

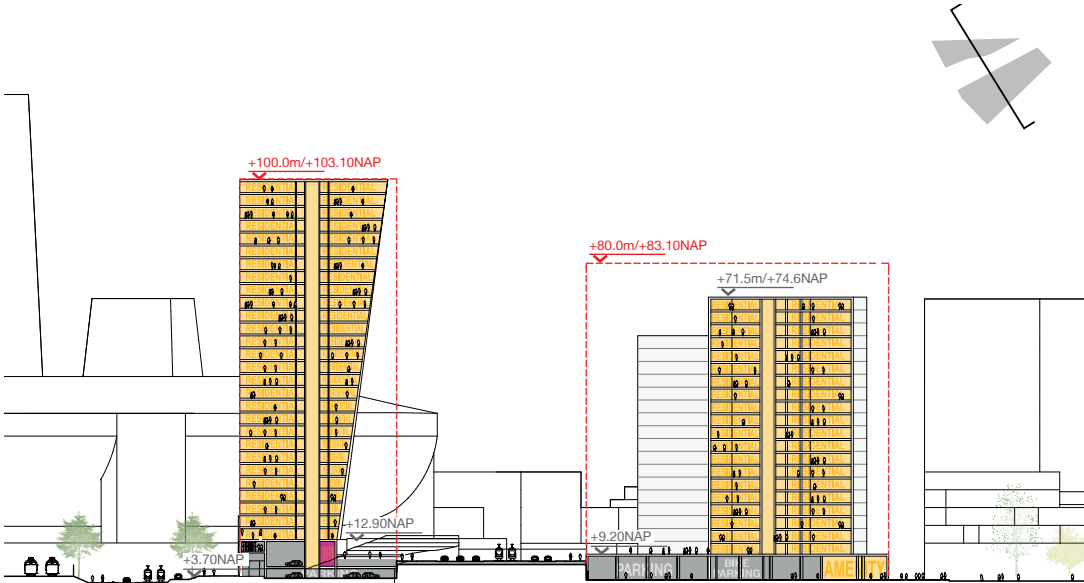
Colosseumweg Plot

Perceel Oppervlakte	12.421m²
Maximum Hoogte	80m (+83.1 N.A.P.)
BVO	52.803m²
Programma	Woningen / Commercieel
Aantal Woningen	418

Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	51.253m²	-
Aantal Woningen	418	500
Comm. (Overig)	1.550m²	2.000m²

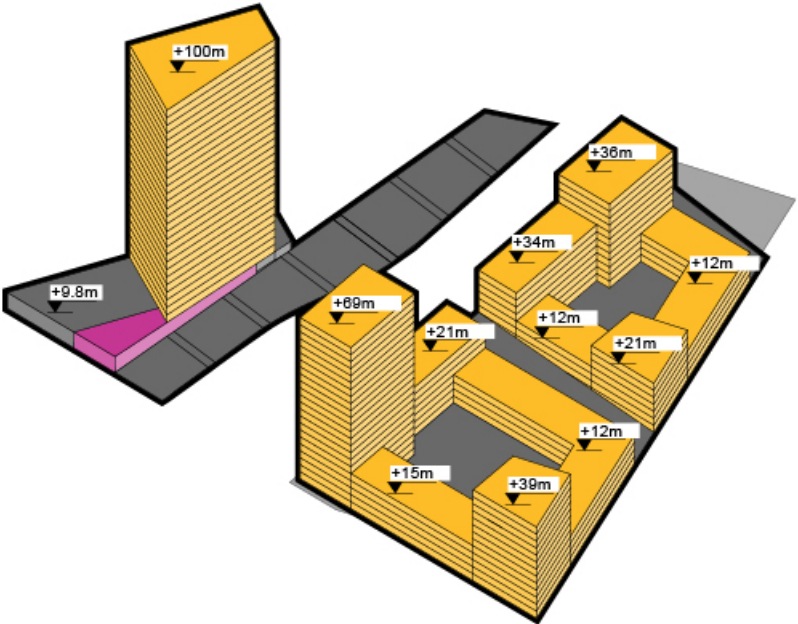


Bouwenvelop

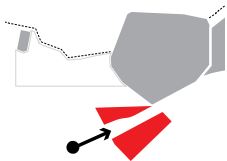
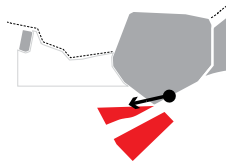


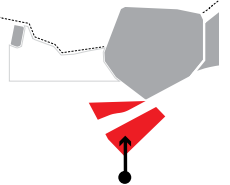
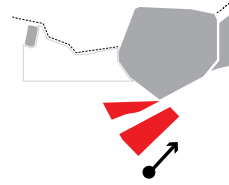
Doorsnede door Stadskant / Voorbeelduitwerking

Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking



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





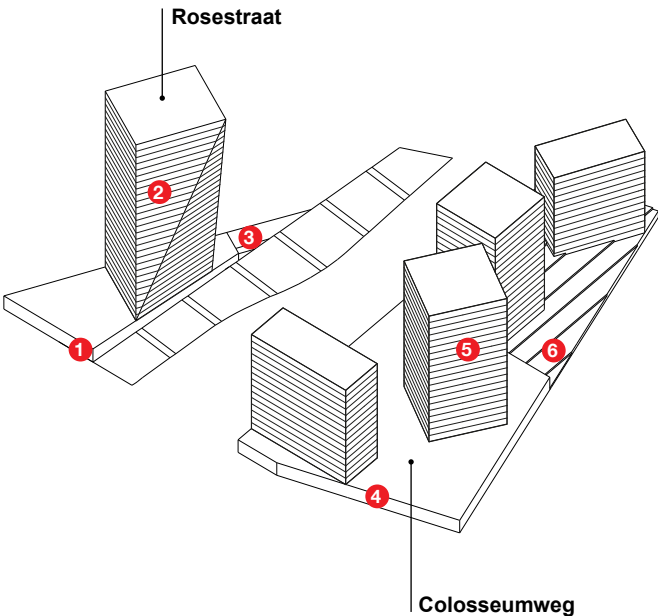
Beeldkwaliteit

Eenvoudige volumes

Eenvoudige volumes kenmerken de bouwmassa's van beide percelen. Terwijl de toren in Rosestraat omhoog reikt naar de verhoogde skyline, vormt de plot Colosseumweg een samenstel van volumes vol draaiingen en wendingen, waardoor uitzichten en doorzichten ontstaan. Deze volumetrische benadering langs de verlengde 'stadsboulevard' zorgt voor een duidelijk herkenbaar gebied dat tegelijkertijd reageert op het karakter van zowel Parkstad en Hillesluis als Feyenoord City.

Activerende en verbindende podia

Grootschalige openbare verbindingen over de plot Rosestraat faciliteren de stroom mensen van en naar het Nieuwe Stadion. Op niet-wedstrijddagen worden het open openbare ruimtes waar zich spontaan nieuwe functies kunnen voordoen, met aan weerszijden commerciële voorzieningen en gemeenschapsfaciliteiten. Het speelse ontwerp van de daken op de plot Colosseumweg biedt zowel een voor publiek toegankelijk "landschap" verbonden met het Vredesplein en de kop van de Beijerlandselaan als een particulier gemeenschappelijk dak dat plaats biedt aan voorzieningen voor de bewoners. De verschillende gebruiksmogelijkheden van de podia vormen een fascinerende stedelijke omgeving met een uniek karakter waarin door de hoogte van de locatie opgeworpen obstakels worden overwonnen door duidelijke openbare verbindingen en de inbrenging van openbare functies.



Geactiveerde plint naast grootschalige opgang of trap

Plassen Cultural Center, Molde, Norway



Simpele elegante toren

Aoyama Forum Tower, Tokyo, Japan



Baltyk Tower, Poznan, Poland



Publieke trapverbinding

St Jakob Turm, Basel, Switzerland



Geactiveerde plint



Ensemble van gebouwen

Calypso, Rotterdam



Ensemble van gebouwen

S-west, Eindhoven



Publieke trapverbinding

Jaarbeursplein, Utrecht

Kwaliteit van buitenruimte

De Stads Kant heeft een sterk contrast tussen een residentiële en hoogwaardige private buitenruimte en een openbaar gebied dat primair gericht is op het accommoderen van grote groepen mensen. De kwaliteit van die openbare ruimte is vergelijkbaar met een stationsomgeving of een stedelijk plein. Een drempelloze en bestraatte opgang, die bij voorkeur met het viaduct wordt mee ontworpen. De plint van de onderbouw is essentieel voor het pleingevoel en het meubilair dat daaraan gekoppeld is kan samen met een aantal bomen onderaan het viaduct dat gevoel borgen. De private daktuinen zijn expressief van vormgeving en uitstraling, en moeten matchen met de grote woontorens waaraan ze zijn gelegen. Ze vormen een soort opgetilde oases in een grootschalige omgeving.



Een terras en zitplekken in de daktuinen

Opfikon Glattbrugg, Switzerland



Semi-publieke daktuin verbonden met het groene plein

St Andrews, Bromley-by-Bow, London



Speelaanleidingen op de daken

Parc 'n' Play, Copenhagen



Integratie van bestaande parken

Vredesplein, Rotterdam



Aanlooproute naar het stadion en de strip

Wembley Stadium, London



Levendige plint

Deliplein, Rotterdam



Wijkactiviteiten op het plein voor de moskee

Noordplein, Rotterdam

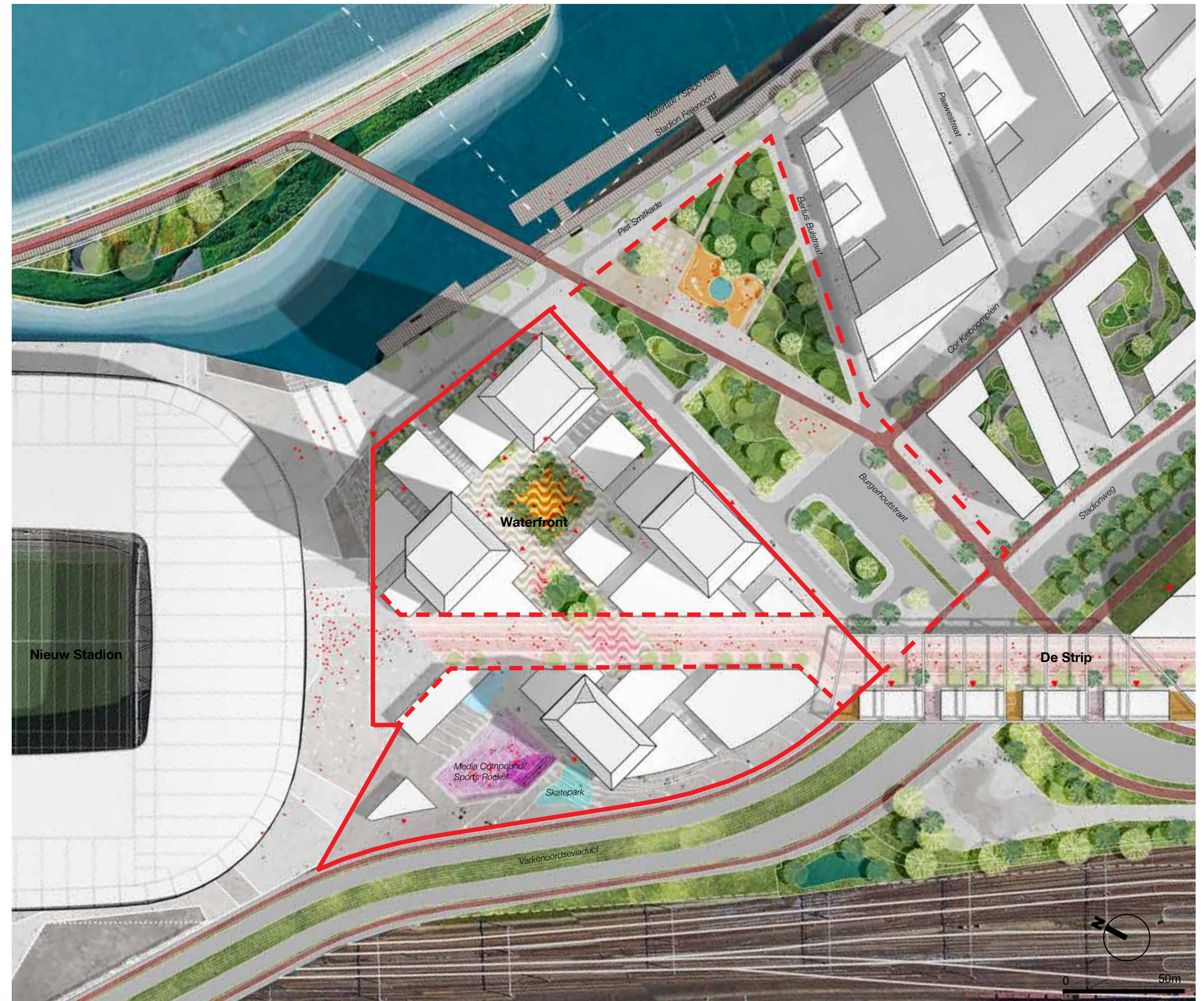
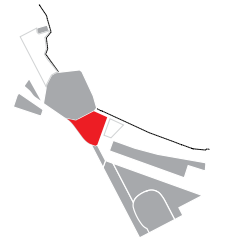
4.3 WATERFRONT

Inleiding

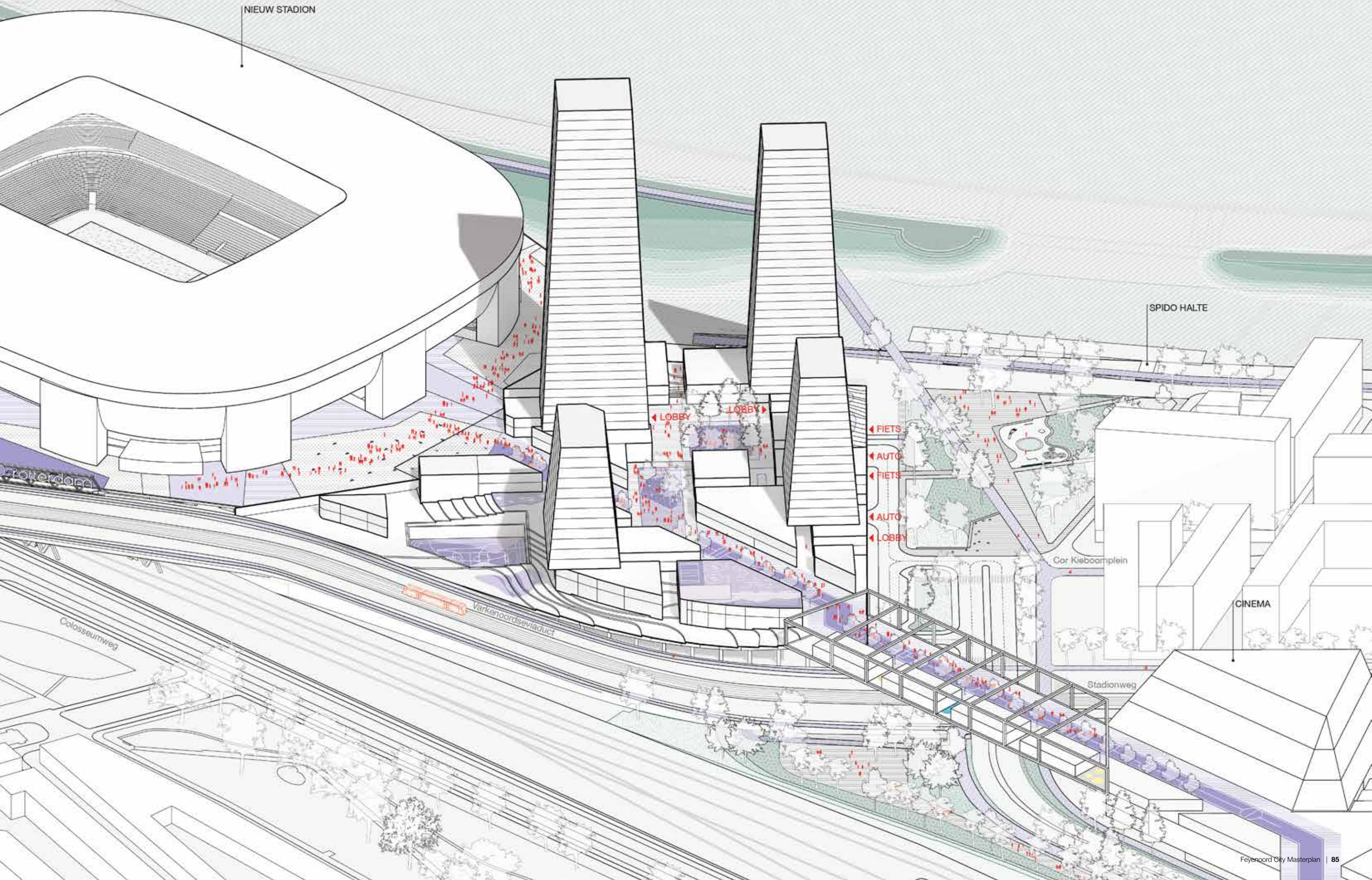
Het ontwikkelgebied van het Waterfront belichaamt samen met het Nieuwe Stadion een speciaal moment in Feyenoord City. Als dichtbebouwd multifunctioneel gebied aan de Maas, met een gevarieerd programma met verblijfs-, winkel- en entertainmentvoorzieningen, wordt het beslist een bestemming, niet alleen voor de huidige bewoners en de bewoners van Zuid, maar ook voor die van Rotterdam en daarbuiten. Het gebied is het kloppende hart van Feyenoord City en een potentiële nieuwe bestemming en attractie, dat tegelijkertijd een unieke leefomgeving biedt. De ligging aan de rivier en het uitzicht daarover is daarbij een van de attracties.

Het Waterfront, tussen het Nieuwe Stadion, het Varkenoordseviaduct, De Veranda en de Maas, is een voortzetting van het karakter en de kenmerken van de nieuwe elementen die in het gebied worden toegevoegd. Het doel van deze ontwikkeling is om naadloze verbindingen tussen die elementen te creëren met behoud van het unieke en speciale karakter als dichtbebouwd, levendig ontwikkelgebied.

Het gebied speelt ook een sleutelrol bij het functioneren van het Nieuwe Stadion, aangezien een belangrijk deel van de bezoekers via een aantal routes en entrees in dit gebied bij het Nieuwe Stadion geraakt.



Voorbeelduitwerking



Uitgangspunten

URBAN LIVING AAN DE NIEUWE MAAS

Misschien wel de meest speciale en indrukwekkende woonervaringen zullen te vinden zijn, zo dicht op Het Nieuwe Stadion, en zo spectaculair aan de Nieuwe Maas. De hoogte in met uitzicht over de hele stad, dicht bij waar het gebeurt in Feyenoord City. Een beetje zoals je aan de Thames kan wonen in hartje Londen. De Waterfrontplot heeft twee gezichten; op maaiveld is er een commerciële plint, enerzijds richting rivieroever en getijdenpark, anderzijds richting open ruimte voor de bestaande bebouwing van de Veranda. Daarboven ligt een tweede niveau met een zonnige buitenruimte. De twee niveaus zijn primair met trappen verbonden. Op deze trappen in de luwte van het Stadion en hoogbouw heb je hier toch fraai zicht over het water.

De open ruimte aan de rivier en tussen Waterfront en de bestaande woongebouwen van de Veranda, biedt mogelijkheden voor sport en leisure nabij de rivier en een uitzicht op het getijdenpark. Het gebied is samen met de aangrenzende wigvormige open ruimte een overgangszone tussen de stadionomgeving en de Veranda; met de open parkachtige ruimte met de waterbussteiger en fietsroute als een adempauze tussen de hogere bebouwing. Een ontspannen groene invulling geeft zowel de huidige als de nieuwe omwonenden een fraai uitzicht, en creëert in dit hoogstedelijke gebied een zonnige maar beschutte omgeving. De eventuele inpassing van een oeververbinding die mogelijk hier aan land komt wordt in hoofdstuk 6.1 besproken.

Aan de zijde van het Varkenoordseviaduct is eveneens ruimte voor zonnige buitenruimte met zicht op de skyline van Rotterdam centrum gecombineerd met commercieel programma. De buitenruimte sluit bijna speels aan bij het viaduct en het concourse van het Nieuwe Stadion, waarmee de verschillende elementen vloeiend en functioneel in elkaar overgaan. Met het optillen van het maaiveld ontstaat een grote onderwereld met belangrijke logistieke functies en parkeerfuncties. Niet alleen voor het gemengde programma van het Waterfront maar ook als toegangspoort tot het Nieuwe Stadion. De langzaamverkeersroutes verlopen hoofdzakelijk over het Waterfrontplot. Daarnaast wordt een fietsroute op maaiveldniveau langs de waterkant en om het Nieuwe Stadion heen gerealiseerd.

-  locatie specifiek

 fysieke verbinding

 visuele verbinding

 meer kwalitatieve openbare ruimte

 activeren openbare ruimte

 diverse landschappen
-  drie trekkers

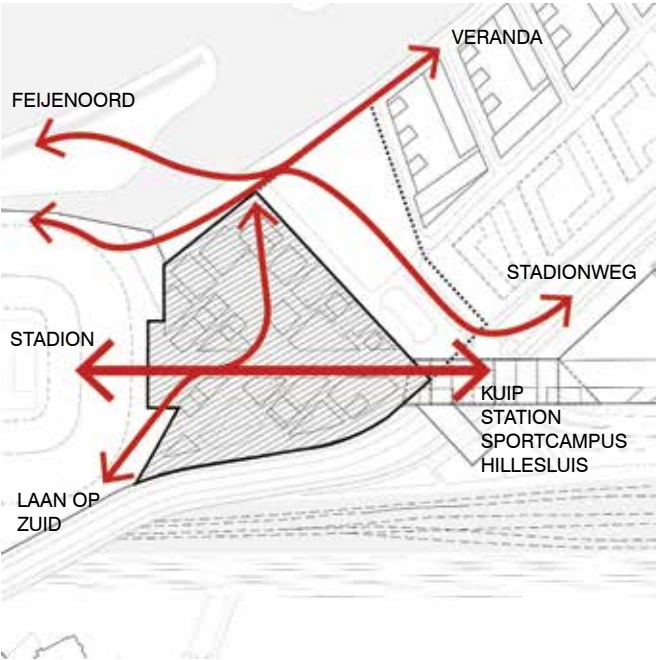
 30/335 dagen activiteit

 diverse woningtypologieën

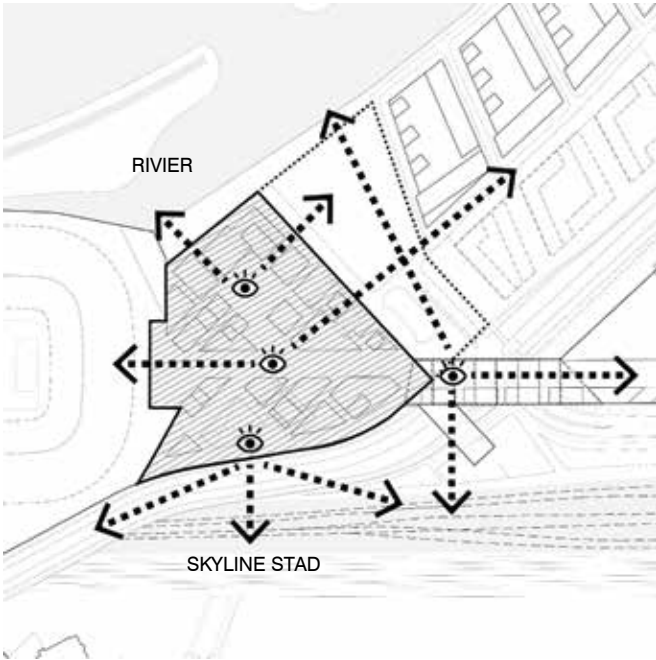
 inclusief

 duurzaamheid

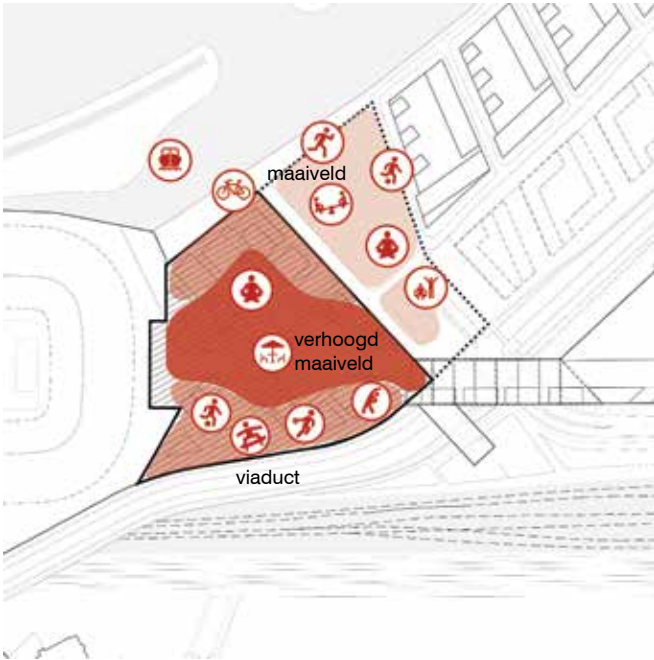
1. Verbindingen van Laan op Zuid en Hillesluis naar het stadion en het Waterfront



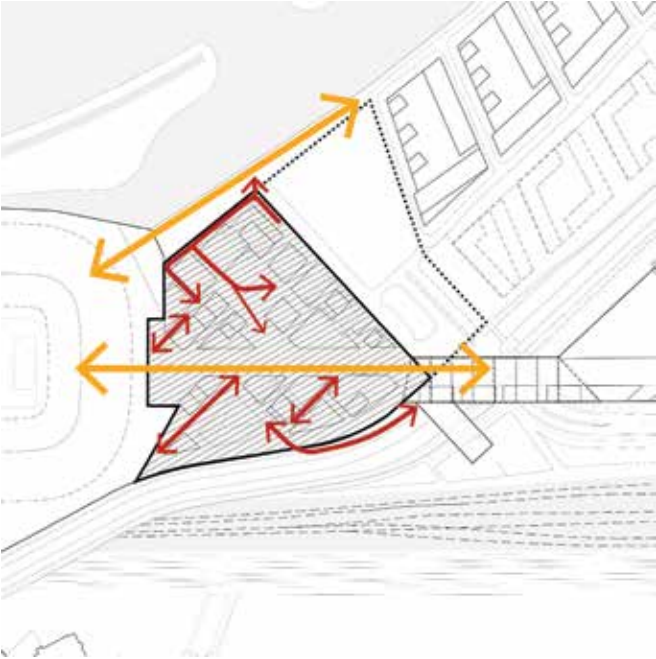
2. Zichtlijnen richting het water en naar de skyline van de stad



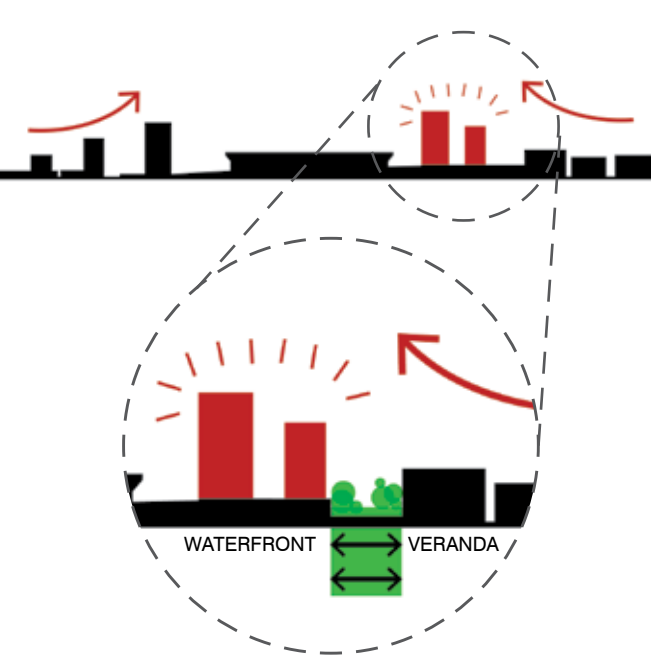
3. Activeer de verschillende maaivelden met aantrekkelijk plintprogramma en sport/vrije tijd programma



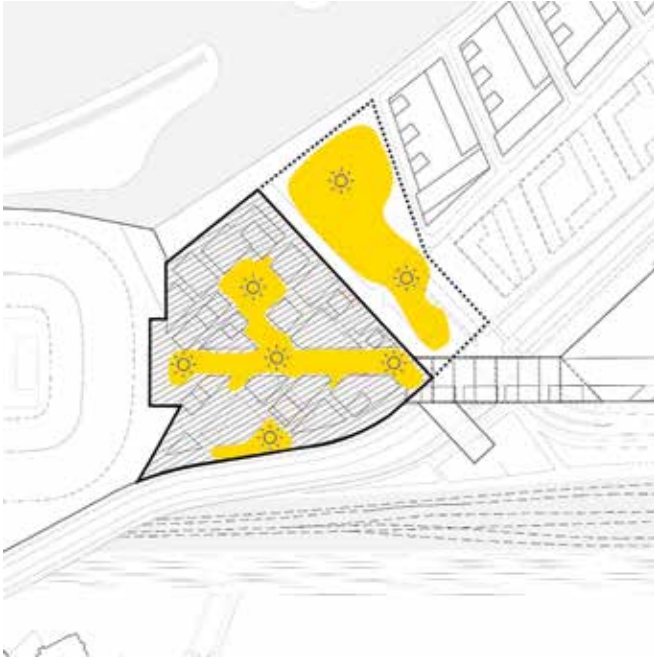
4. Scheiding van stromen op wedstrijddagen



5. Stedenbouwkundige buffer tussen de Veranda en het Waterfrontplot, die onderdeel is van het Waterfront



6. Programmeer zonnige en beschutte plekken



Programma / Bouwvelop
Voorbeelduitwerking

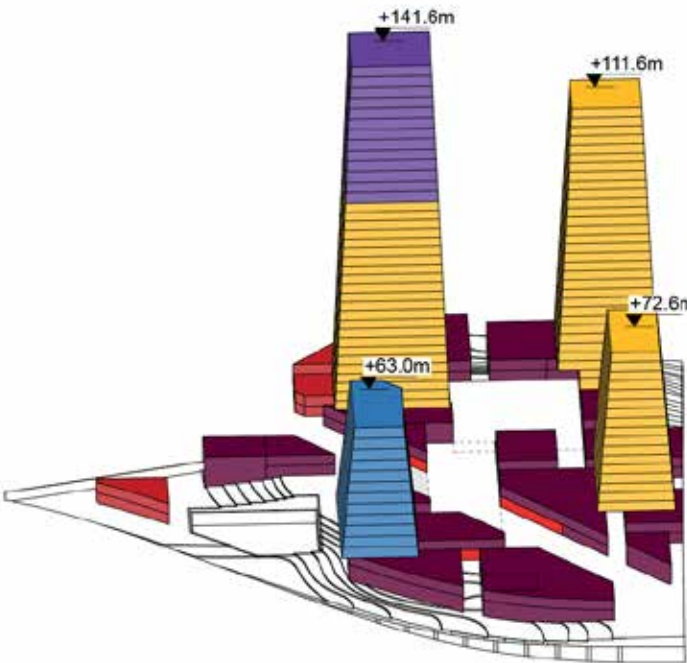
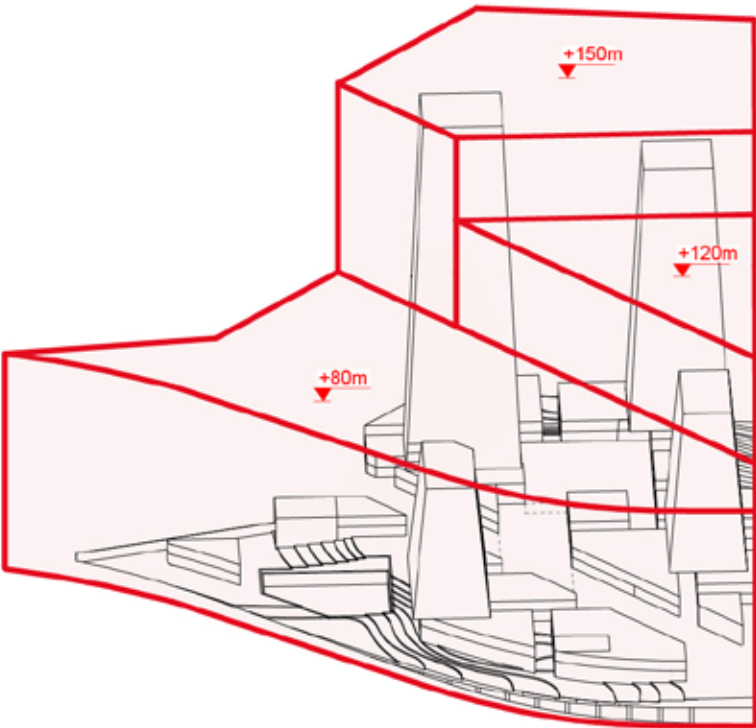
INDICATIEF PROGRAMMA

Waterfront Plot

Perceel Oppervlakte	27.248m²
Maximum Hoogte	150m (+154.1 N.A.P.)
BVO	97.109m²
Programma	Woningen / Mixed-Use
Aantal Woningen	379

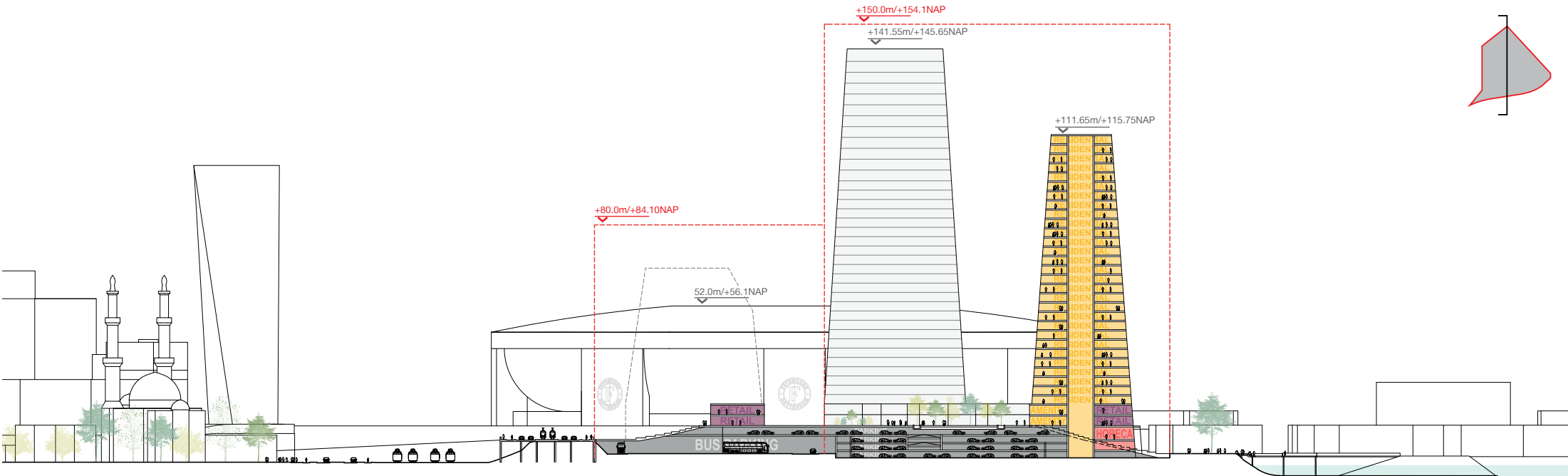
Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	57.773m²	-
Aantal Woningen	379	640
Hotel	10.940m²	11.000m²
Kantoor	10.902m²	11.200m²
Leisure	3.820m²	10.500m²
Horeca	2.518m²	2.700m²
Detailhandel	11.156m²	11.300m²
Overig	-	22.500m²

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



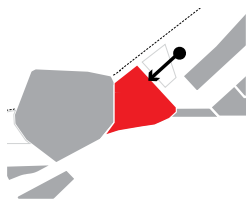
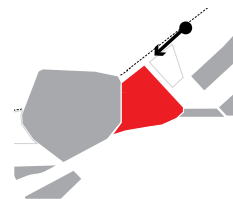
Bouwvelop

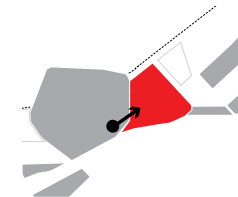
Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking



Doorsnede door Waterfront / Voorbeelduitwerking

25m





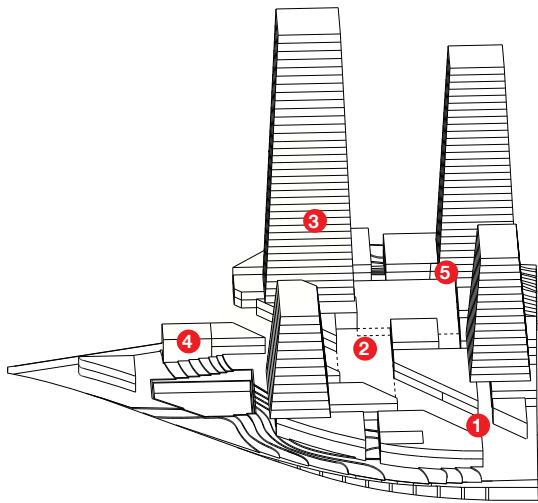
Beeldkwaliteit

Gebouwencomplex

Het Waterfront is een baken aan de Maas en Feyenoord City's bijdrage aan de skyline van Rotterdam. Het Waterfront is geen verzameling individuele gebouwen, maar een gebouwencomplex met eenzelfde beeldtaal, fysiek en programmatisch verbonden. Het woonmilieu is hier uitgesproken hoogstedelijk, interessant voor doelgroepen die de combinatie van een comfortabele woning in een levendige omgeving met uitgaans- en horecavoorzieningen en nabij openbaar vervoer waarderen.

Geactiveerd openbaar domein

Een uniek kenmerk van dit gebied is de positionering ervan tussen twee belangrijke openbare ruimtes: het concourse en de rivieroever, met een onderling hoogteverschil van bijna 10 meter. Het gebied verbindt meerdere niveaus door middel van een systeem van open ruimtes en verticale verbindingen, ingekaderd door winkels, ontspanning, horeca en sportvoorzieningen. De programmering van zowel de open ruimte als de plinten en de begane grond zorgt voor een dynamische en meeslepende omgeving waarin mensen worden uitgenodigd zich naadloos te bewegen van het niveau van het concourse naar het niveau van het waterfront, waardoor de verbinding tussen stad en rivier verder versterkt wordt.



Lijnban, Rotterdam



Eurpoint, Rotterdam



Wangjing SOHO, Beijing



Pitt Street Mall, Sydney



Sliced Porosity, Chengdu



Greenwich Peninsula, London



Adidas Homecourt, Beijing



Timmerhuis, Rotterdam



Kilden Performing Arts Center, Helsinki

Kwaliteit van buitenruimte

Expressief, hoogstedelijk, spectaculair, maar ook een fijne woonomgeving, dat is waar de sfeer van het Waterfront op gericht is. Het park tussen Waterfront en Veranda is een ontspannen plek aan het water met een steiger voor het aanmeren van schepen en als verblijfsplek aan de kade met enkele lichte sportvoorzieningen. De hoogteverschillen en trappen van het Waterfrontplot en de afwezigheid van auto's en gemotoriseerd verkeer op het opgetilde maaiveld geven een haast mediterrane sfeer met terrassen op pocketpleinen naast trappen. Waar de weidsheid van de zichten op de kade en de trappen naar de rivier en het getijdenpark overweldigend zijn, kennen de pocketpleinen een hoogstedelijke en intieme(re) sfeer. Die contrasten in sfeer maken het Waterfront zo bijzonder. Het is een van de plekken in Feyenoord City die het een bestemming maakt; een plek waar je naar toe gaat om te recreëren.



Wilhelmina Plein, Rotterdam



Decathlon, Breda



Design Orchard, Singapore



Kalvebod Bølge, Kopenhagen



Schinkel-eilanden, Amsterdam



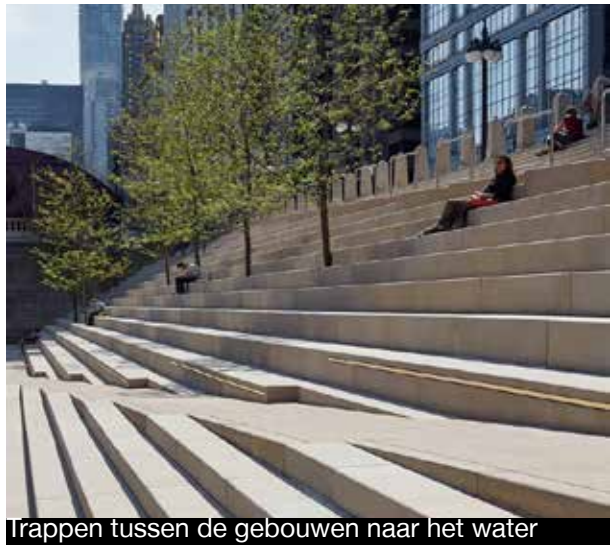
Metcalfe Park, Sydney



MOMA Museum Waterfront Park, Shanghai, China



Rivermouth Park, Schwäbisch Gmünd, Duitsland



Chicago Riverwalk, Verenigde Staten





4.4 MALLEGATPARK

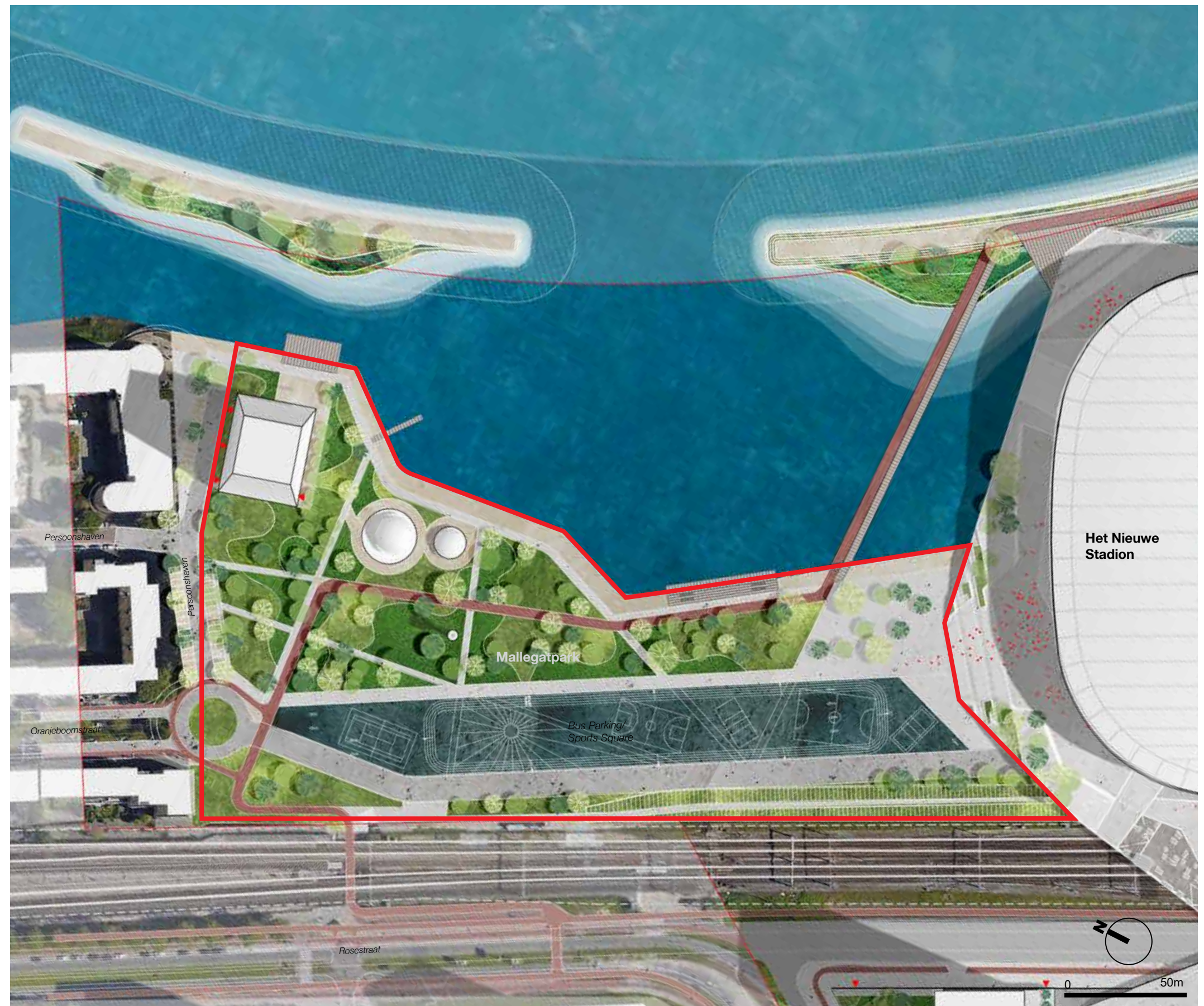
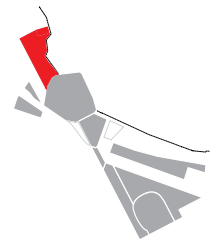
Inleiding

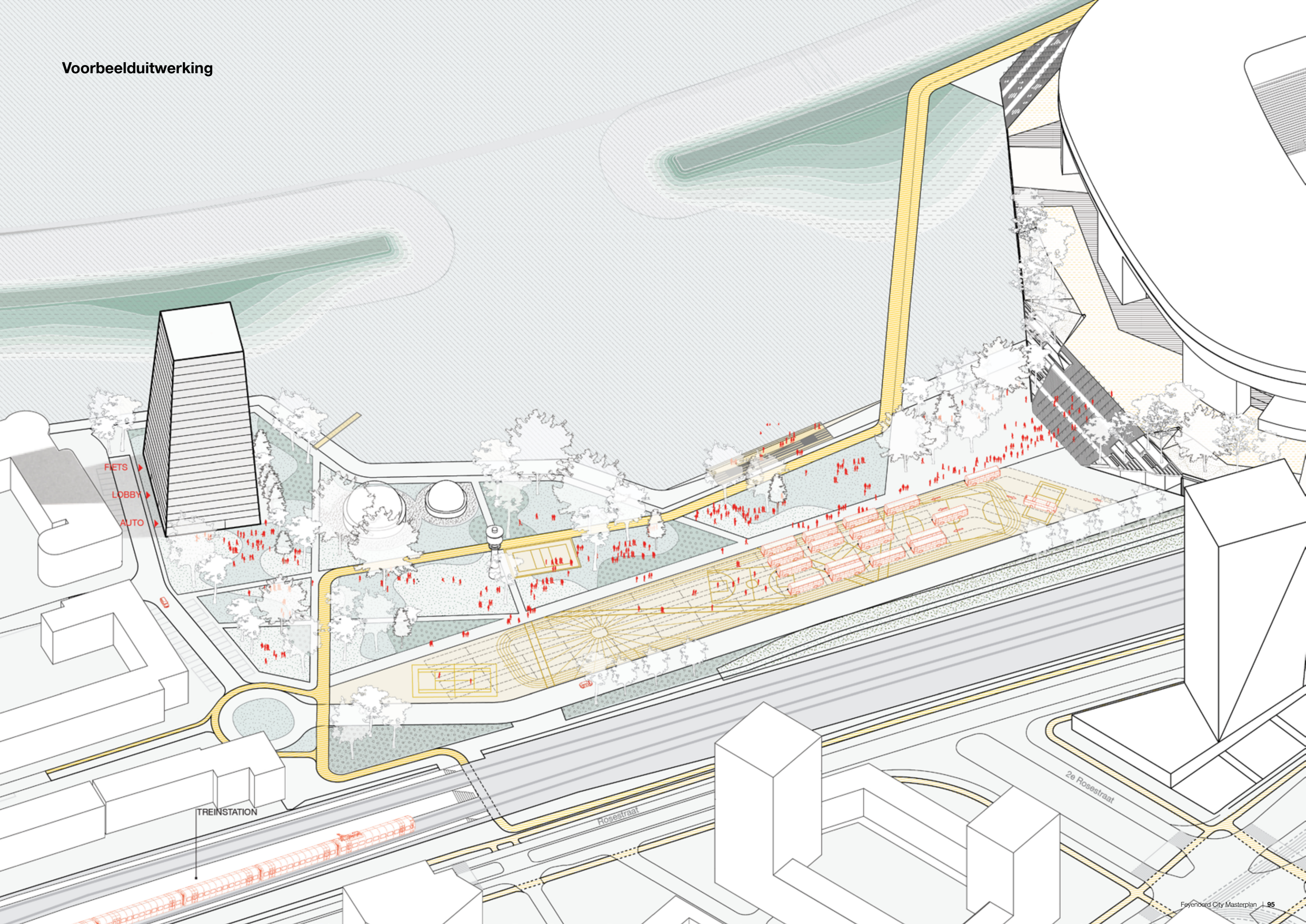
Het Mallegatpark is een ontwikkelgebied dat multifunctioneel zal zijn, een meervoudig ruimtegebruik gaat kennen. Op 'gewone' dagen (dagen zonder wedstrijd of evenement) is het wijkpark te gebruiken voor sport, bewegen en recreëren; meer nog dan nu al het geval is. Het rivieroeverpark blijft de voornaamste groene openbare ruimte van het zuidelijk deel van de wijk Feijenoord. Maar het wijkpark wordt flink vergroot en gaat een nieuwe beëindiging vinden in het Nieuwe Stadion, waar het groen zelfs tot op het concourse doorloopt. Ook de relatie met het water wordt flink verbeterd. De Korte Stadionweg verliest zijn doorgaande verkeersfunctie voor autoverkeer, wat een positief effect heeft op de beleving van en de rust in het Mallegatpark. Aan de zuidkant van de Oranjeboomstraat komt daarom een rotonde.

In het huidige park is een aantal monumenten aanwezig die een herinnering zijn aan de tijd dat hier een gasfabriek was gevestigd. De voormalige gashouders en watertoren hebben een aantal tijdelijke bestemmingen gehad en zouden een publieksfunctie kunnen krijgen. Verder is er een Cruyffcourt, met voet -en basketbalterrein, aangelegd. Dit is gebeurd met ondersteuning van Feyenoord-prominent Giovanni van Bronckhorst, wat ook bijdraagt aan de populariteit en de intensiteit van het gebruik.

Met de ontwikkeling van Feyenoord City wordt dit alles verder versterkt door de aanleg van meer voorzieningen, bijvoorbeeld een groot multifunctioneel sportplein, die uitnodigen tot sporten en bewegen, door de vergroting van het park, de inrichting van de rivieroever met een verbinding door het Getijdenpark en de bijzondere trap vanuit het park naar het concourse van het Nieuwe Stadion. Het park behoudt zijn functie als park voor de wijk Feijenoord, maar wordt door de voorgestelde ingrepen en door de verbeterde bereikbaarheid ook interessanter voor gebruik door bewoners van omliggende wijken; wellicht zelfs voor alle Rotterdammers door de geschiktheid voor evenementen en de actieve programmering.

Op wedstrijddagen of bij evenementen wordt het Mallegatpark deels gebruikt voor het parkeren van bussen en als toegang voor afzetten en ophalen van bezoekers met bussen, pendeldiensten en taxi's. Het multifunctionele sportplein en de verharding van de Korte Stadionweg worden dan gebruikt voor onder andere het parkeren van bussen. Bezoekers die met de trein komen, zullen vanaf station Rotterdam-Zuid door Mallegatpark naar het Nieuwe Stadion lopen; fietsers kunnen hun fiets parkeren onder het stadion aan de rivierkant. Het overig deel van het park is dan nog steeds te gebruiken voor recreatie door de bewoners.





Uitgangspunten

MALLEGATPARK

Met de aanleg van het Nieuwe Stadion en het getijdenpark wordt het Mallegatpark aanzienlijk vergroot en is er straks meer flexibiliteit in het gebruik. De relatie met het water kan sterk worden verbeterd. Geen afstandelijke kademuren, maar een plek aan het water. Ook zorgt de voet- en fietsroute door het getijdenpark langs het Nieuwe Stadion voor nieuwe dynamiek in het park, dat in feite tot op het concourse doorloopt met een levendige trap met bomen en vaste planten. In het park staan de gashouders, waarvan onderzocht wordt of deze meer geactiveerd kunnen worden met de komst van meer parkprogramma, en meer verwachte bezoekers. De huidige sportfunctie van het park wordt verder uitgebreid met een multi-sportterrein dat tijdens wedstrijddagen wordt gebruikt voor het parkeren van 40 touringcars, en 10 drop-off plekken. Verder zal hier een taxistandplaats komen en een kiss-and-ride voor minder validen.

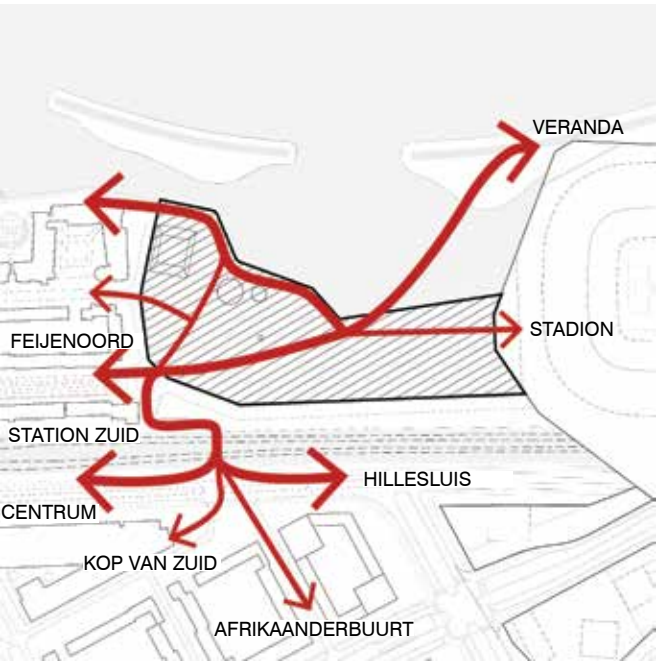
Blikvanger van het park is het multifunctionele sportplein, waar door iedereen individueel of samen gesport kan worden. Waar (kleine) evenementen gehouden kunnen worden, waar het sociaal-economisch programma zijn activiteiten kan organiseren en voetbal clinics door Feyenoorders geven kunnen worden, bijvoorbeeld tijdens de open dag van Feyenoord. Ook het getijdenpark geeft het Mallegatpark een extra dimensie met mogelijk zelfs een zwemgelegenheid, in de vorm van een zwemsteiger of havenbad, zoals hier vroeger ook gelegen heeft en intussen in diverse andere Europese steden al staande praktijk is. Idee is dat het als een zwemsteiger wordt geïntegreerd in de oever van het park, en de huidige steile oever toegankelijk maakt richting het water. Na aanleg van het getijdenpark zullen de oevers hier minder diep zijn en de stroming minder. Daarmee is het gehele Mallegatpark ook richting het water vergroot, en ligt het getijdenpark in het verlengde.

Het Mallegatpark is op twee manieren verbonden met de overige deelgebieden van Feyenoord City. Via de langzaam verkeersverbinding door het getijdenpark en via de trap vanuit het park naar het concourse. Daarnaast is er de fietstunnel naar Parkstad ter hoogte van station Rotterdam-Zuid.

Aan de rand van het Mallegatpark wordt ter hoogte van de Oranjeboomstraat een ontwikkellocatie onderzocht, die ook een plintfunctie aan het park geven kan. De ontwikkeling wordt aan de rand van het park gerealiseerd, maar zo ontworpen dat deze er onderdeel van uit gaat maken. Verschillende opties worden verkend, variërend van een solitaire toren in het park tot nieuwbouw in een combinatie met het naastgelegen complex Steenplaat.

- locatie specifiek
- fysieke verbinding
- 30/335 dagen activiteit
- activeren openbare ruimte
- diverse woningtypologieën
- flexibiliteit

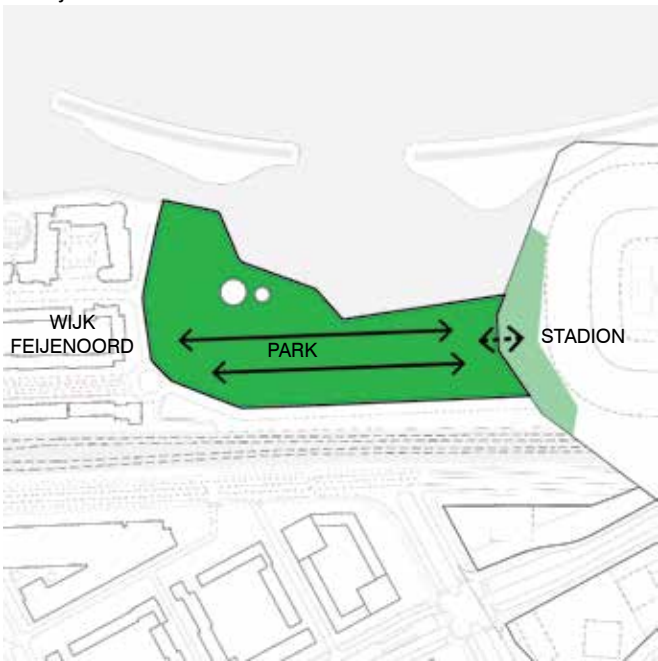
1. Doorgaande verbindingen en route naar bestemming



2. Park aan het water: relatie creëren met de rivier en met de wijk Feijenoord



3. Het park is verbonden met het stadion en fungeert als een overgang naar de wijk



4. Activeer de openbare ruimte voor sport en spel op wedstrijddagen en niet-wedstrijddagen



5. Ontwerpen met het erfgoed en bestaande kwaliteiten: herprogrammeren of activeren



6. Uitbreiden van het park en daarmee de overgang tussen stadion en rand van de wijk (nieuwbouw) beter vorm te geven.

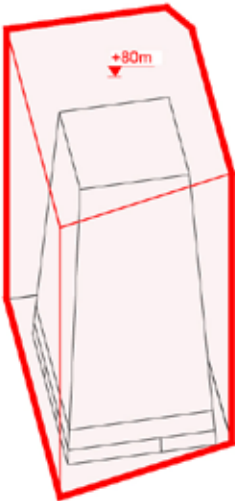


Programma / Bouwenvelop
Voorbeelduitwerking

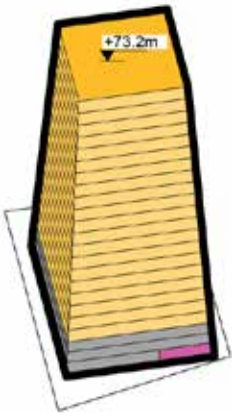
INDICATIEF PROGRAMMA

Mallegatpark		
Perceel Oppervlakte	2.104m²	
Maximum Hoogte	80m (+83.9 N.A.P.)	
BVO	17.533m²	
FAR	8,3	
Programma	Woningen / Overig	
Aantal Woningen	145	

Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	17.240m²	-
Aantal Woningen	145	170
Overig	293m²	600m²

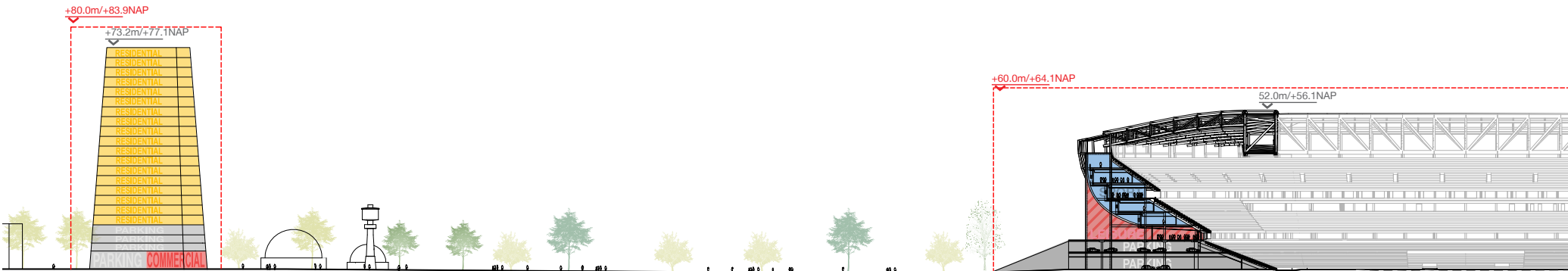


Bouwenvelop



Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking

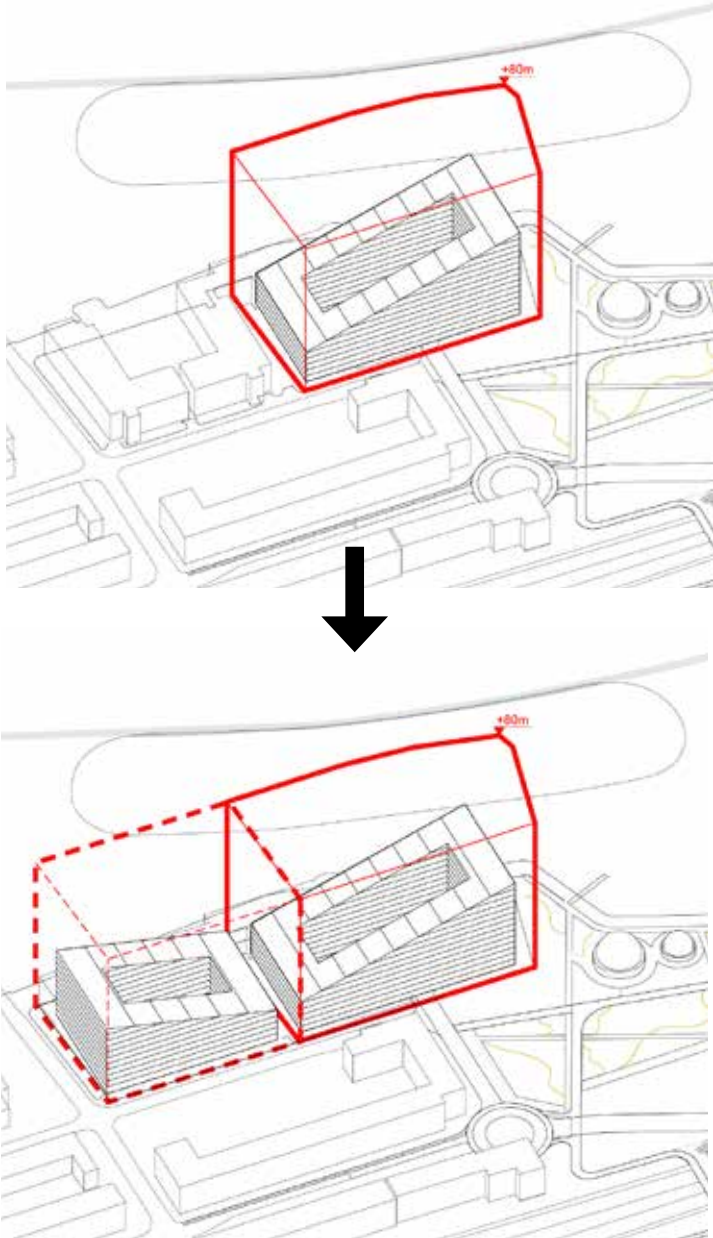
- Woningen
- Kantoor
- Hotel
- Detailhandel
- Leisure
- Horeca
- Sport
- Overig
- Parkeren

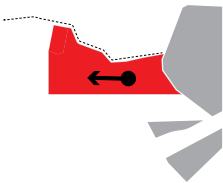


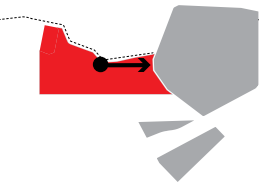
Doorsnede door Mallegatpark / Voorbeelduitwerking

ONTWIKKELKANS

De bouwenvelop Mallegat verbindt Feyenoord City met de wijk Feijenoord en de voorbeelduitwerking toont een woontoren die deze verbinding markeert. Een alternatief voor deze bouwenvelop is een ontwikkeling die anticipeert op een mogelijke herontwikkeling van de naastgelegen bebouwing. Wanneer deze herontwikkeling opportuun is, kan gekozen worden voor een andere stedenbouwkundige opzet zoals hieronder aangegeven. Dit ‘courtyard block’ biedt een impuls voor de Oranjeboomstraat en geeft een explicietere invulling aan de verbinding tussen Feijenoord en Feyenoord City.







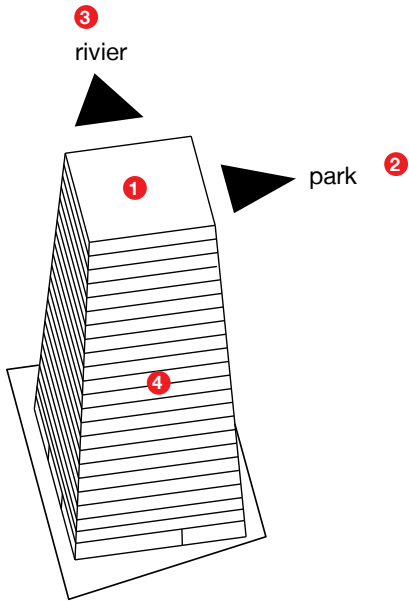
Mallegatpark op niet-wedstrijddagen



Mallegatpark op wedstrijddagen

Beeldkwaliteit

Parkleven aan de Maas
Het perceel Mallegat bevindt zich aan de rand van het Park, in een uitgestrekte groene context die profiteert van de relatie met zowel de rivieroever als het Mallegatpark. Het perceel Mallegat wordt gekenmerkt door hoogwaardige woningbouw met terrassen en open uitzichten, waarmee de unieke locatie ten volle benut wordt. Als losstaand object, grenzend aan groenvoorzieningen en het Waterfront, kan dit middelhoge gebouw op verschillende manieren bouwkundig benaderd worden. De beeldtaal van dit eenvoudige maar unieke object kan worden ontleend aan de context en geschiedenis van de locatie. De nieuwbouw biedt een bijzonder woonmilieu van wonen in een park in combinatie met het uitzicht over de Maas.



Architectuur als mogelijke weergave van de geschiedenis
Kings Cross Gas Holders Apartment Buildings, London



Gebouw in groene omgeving
Zuiderzicht, Antwerpen (KCAP)



Gebouw in groene omgeving
Parktoren, Rotterdam



Gebouw aan het waterfront
De Landtong, Rotterdam (van Dongen-Koschuch)



Woningen met uitzicht op de rivier
De Landtong, Rotterdam (van Dongen-Koschuch)



Gebouw in groene omgeving
Woonstoren Twister, Haarlem



Woningen met uitzicht op het park
Housing tower, Paris (MAD)



Woningen met uitzicht op het park
Housing tower, Paris (MAD)



Terraswoningen
Beirut Terraces, Beirut (HdM)

Kwaliteit van buitenruimte

MALLEGATPARK

Het Mallegatpark is een plek voor leisure en ontspanning aan het water, waar buurtbewoners en bezoekers elkaar ontmoeten. In het groene park ligt een multifunctioneel plein met een grafisch sportveldenpatroon waar gesport en gespeeld kan worden. De houten vlonder die dienst doet als zwemgelegenheid zorgt voor verkoeling op warme zomerdagen. Het Mallegatpark is een zonnige plek - de ligweides kunnen gebruikt worden om te relaxen of te picknicken. De gashouders die midden in het park staan zijn kenmerkend voor het gebied en zouden een nieuwe parkfunctie kunnen krijgen en als parkpaviljoen dienst kunnen doen. De activering hiervan kan worden ondersteund vanuit het sociaal-economisch programma.



Contact met het water: zwemgelegenheid
Brygge Havenbad, Kopenhagen



Zonnig park met ligweide
Domino Sugar Factory, New York



Multiplein met grafisch patroon
Spielparkplatz, Topotek



Zwemgelegenheid verwijst naar de historie van de plek
Voormalig zwembad Mallegat (1950)



Een park voor de naastgelegen wijk
River Park, New York



Groene dijk bij het park betrekken
Dakpark, Rotterdam



Losse stoelen in het park
Het Park, Rotterdam



Multifunctioneel plein voor spelen, sporten en busparkeren
Monash Universiteit Caulfield, Caulfield East, Australia





4.5 HET NIEUWE STADION

Inleiding

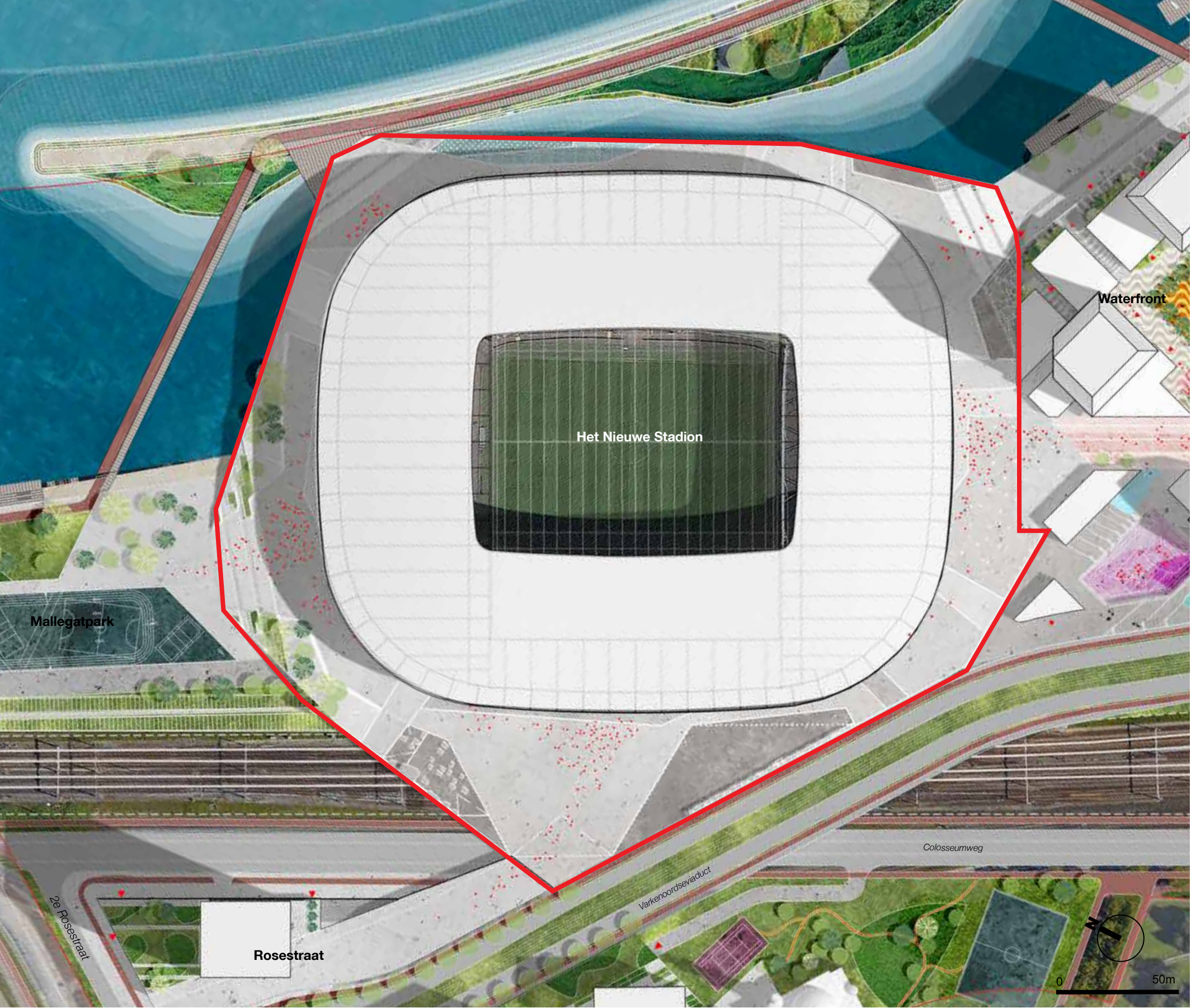
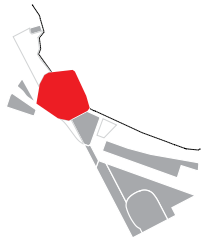
Het Nieuwe Stadion staat op een opvallende plek aan de Maas, een eenvoudig object, maar tegelijkertijd een belangrijke trekpleister en aanjager van levendigheid en activiteiten op wedstrijd- en niet-wedstrijddagen. Het staat ook symbool voor het sportieve erfgoed, terwijl het open publiek toegankelijke concourse de omliggende gemeenschap verbindt en diverse landschappen met elkaar verenigt.

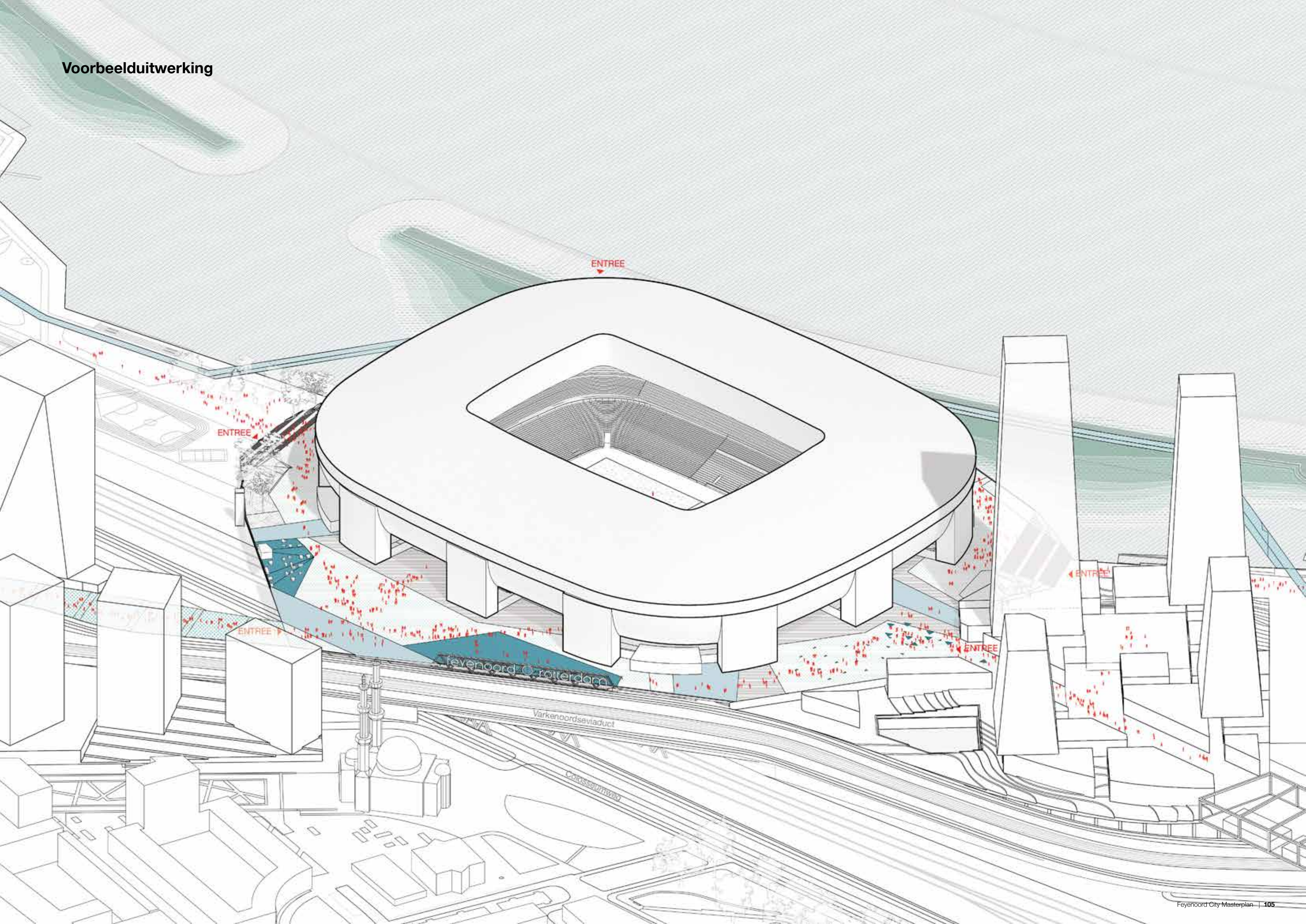
Icoon aan de Maas

Het Nieuwe Stadion wordt een icoon voor de stad Rotterdam en een nieuw symbool voor de Feyenoordfans. Het is een katalysator voor nieuwe ontwikkeling en het zal grote aantrekkingskracht uitoefenen op bezoekers en fans uit Nederland, Europa en de rest van de wereld. Het Nieuwe Stadion geeft de relatie tussen de stad en de rivier een extra dimensie. Het Nieuwe Stadion wordt voor 1/3 in de Nieuwe Maas gerealiseerd en geeft Rotterdam daarmee een spectaculaire bestemming aan de rivier.

Waterfrontplein

Het Nieuwe Stadion zal in combinatie met andere ontwikkelingen ook een belangrijke rol spelen voor de omliggende gebieden en Rotterdam-Zuid. Het openbaar toegankelijke concourse, de eerste in zijn soort, vormt een verbindende structuur waarmee de gefragmenteerde omliggende gebieden aan elkaar worden gehecht en de barrière van het spoor wordt geslecht. Er ontstaan daardoor onbelemmerde wandel- en fietsroutes. Het concourse is ook één grote nieuwe openbare ruimte in de stad, die plek biedt voor sport, ontspanning en evenementen.





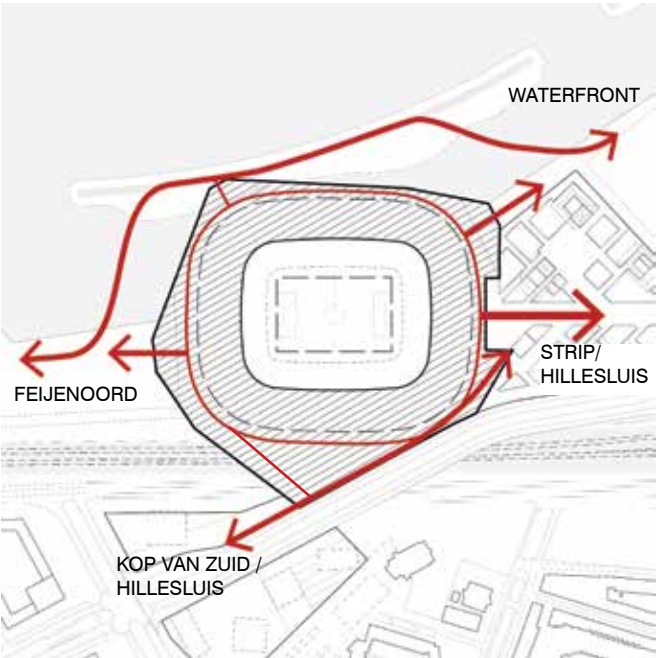
Uitgangspunten

ICOON VAN EEN PLEIN

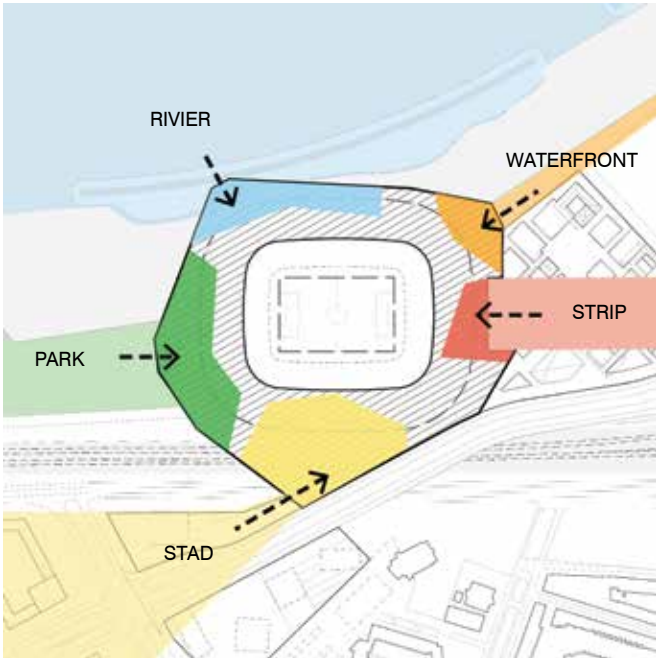
Het concourse is primair de buitenomloop van het Nieuwe Stadion. Vanuit deze omloop worden zowel de 1e ring beneden als de 2e en 3e ring erboven bediend. Maar dit is slechts op 35 dagen met wedstrijden en evenementen per jaar. De overige 330 dagen is het concourse de belangrijkste openbare plek in het gebied en biedt het voor langzaam verkeer een uitgeknipte mogelijkheid om rond te bewegen op een spectaculaire manier. De 5 opgangen bieden 5 verschillende zichten en 5 verschillende atmosferen. Het concourse is het kader waarbinnen het stadion wordt gepresenteerd aan de omgeving; een stadion aan de rivier, zichtbaar vanaf de overzijde en de Brienenoord, maar ook een baken in de wijk. Feyenoord City heeft een plein aan het water, op hoogte, als bestemming om de stad Rotterdam te beleven. De ligging aan de rivier is ook ecologisch interessant, en zowel de langsdam van het stadion als de kademuren en de gevels kunnen natuurinclusief gebouwd worden. Het enorme concourse en haar trappen zijn ideaal voor sport en spel. De Omnisportclub Feyenoord en het sociaal programma kunnen het concourse inzetten voor al hun activiteiten. Een pleinagenda – vergelijkbaar met andere culturele plekken in de stad - zal jaarrond zorgen voor reuring, met sport, bewegen en beleving als belangrijkste ingrediënten. Daarnaast zal de programmering van de commerciële ruimtes in het Nieuwe Stadion voor levendigheid zorgen, ook op de dagen dat er geen wedstrijden of evenementen zijn.

- locatie specifiek
- fysieke verbinding
- ecologische verbinding
- jaarrond activiteiten
- activeren openbare ruimte
- diverse landschappen
- third place
- drie trekkers
- 30/335 dagen activiteit
- evenementen creatie
- klimaat adaptief
- flexibiliteit

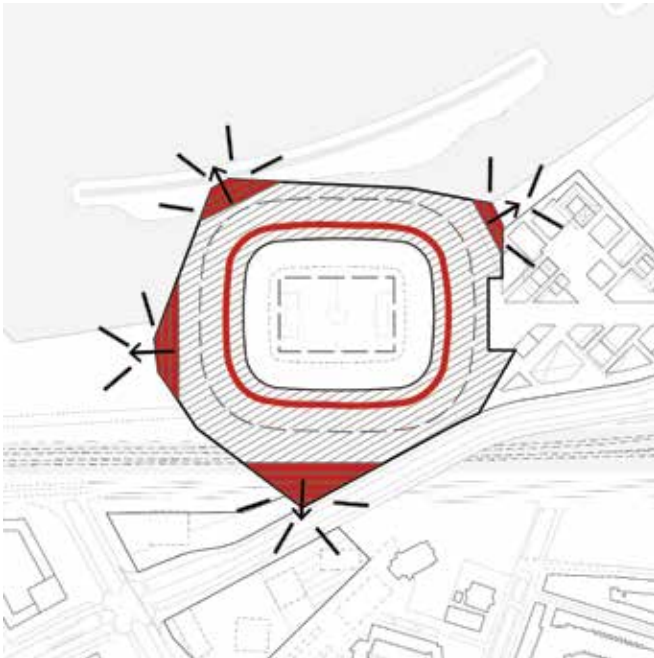
1. Verbindingen naar de omgeving vanaf het opgetilde maaiveld niveau en langs het stadion aan de rivierzijde



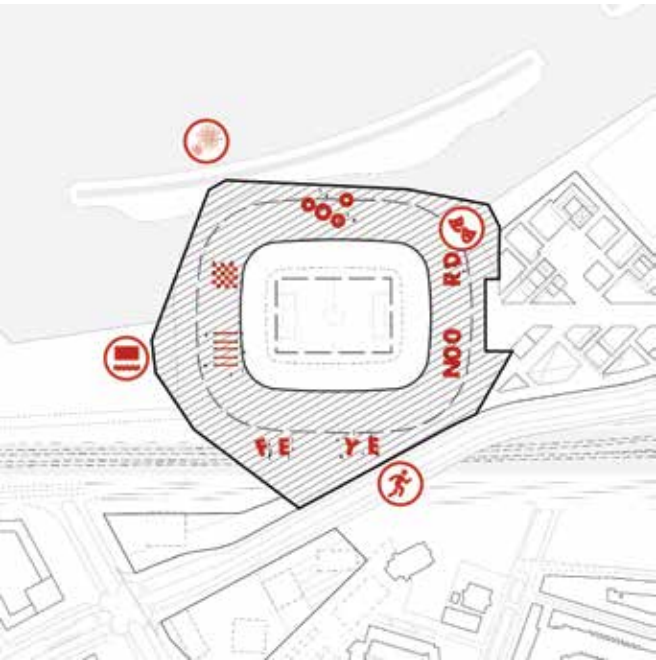
2. Vijf atmosferen die het concourse met de omgeving verbinden



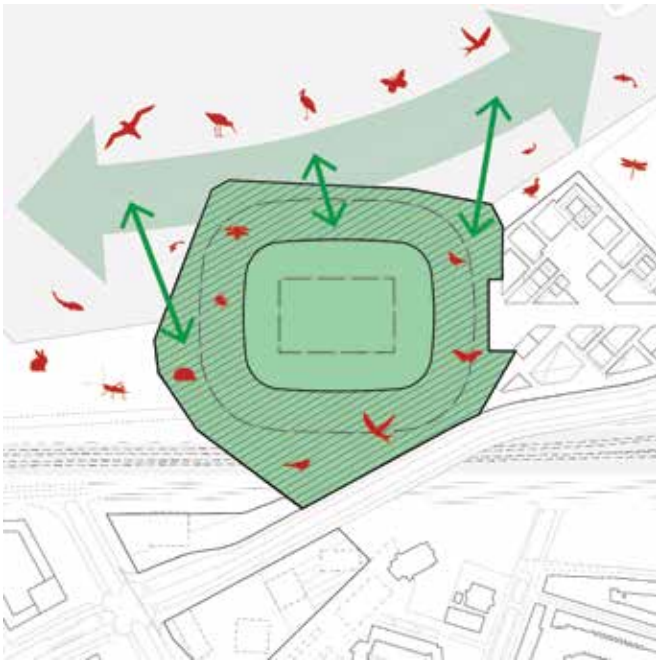
3. Activeer de openbare ruimte met geprogrammeerde trappen en actieve plinten in het gebouw



4. Flexibele openbare ruimte die geschikt is voor diverse grote en kleine evenementen



5. Klimaatadaptief: natuurinclusief gebouw en openbare ruimte



6. Icoon aan de Maas



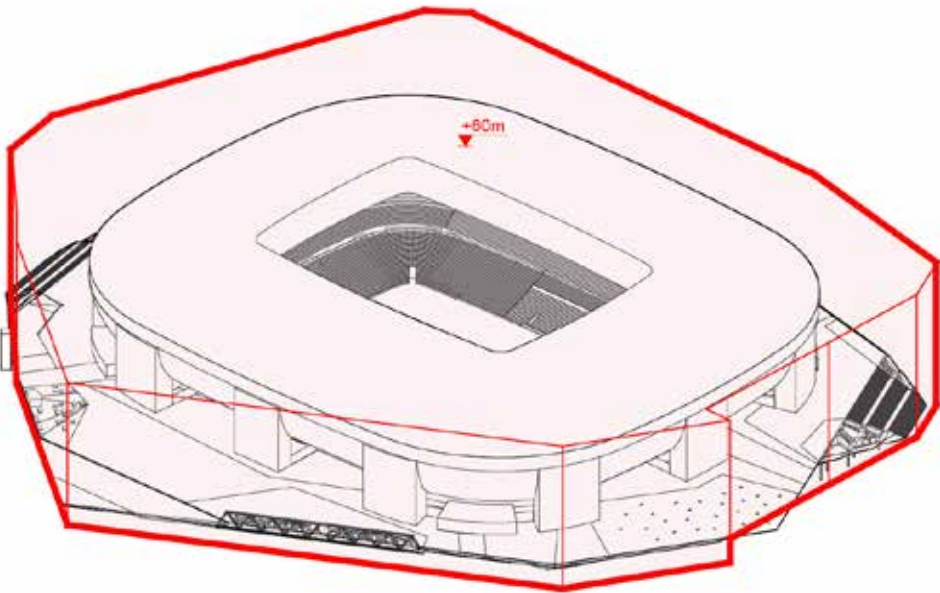
Programma / Bouwenvelop

Voorbeelduitwerking

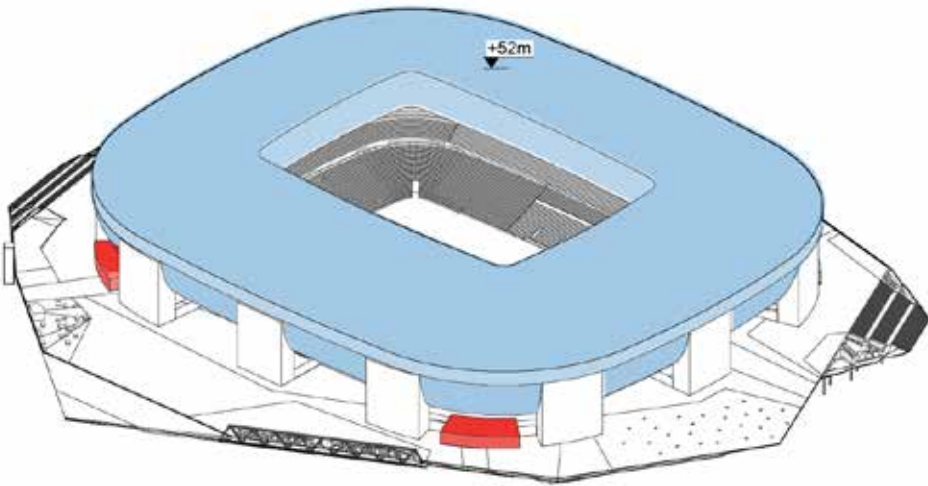
INDICATIEF PROGRAMMA

Het Nieuwe Stadion		
Perceel Oppervlakte	72.667m²	
Maximum Hoogte	60m (+64.1 N.A.P.)	
BVO	82.939m²	
Programma	Sport / Horeca / Leisure	
Aantal Woningen	-	

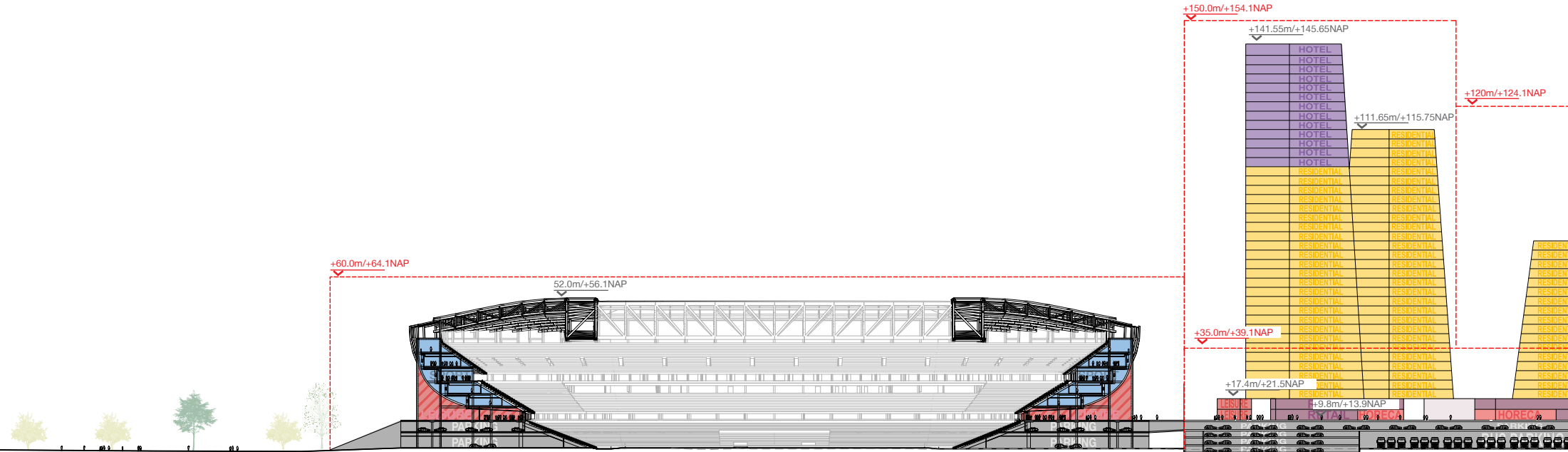
Programma	Voorbeeld Uitwerking	MER Maximum
Sportfaciliteiten	66.841m²	70.500m²
Kantoren en vergaderfaciliteiten*	13.362m²	16.080m²
Horeca	5.549m²	6.800m²



Bouwenvelop



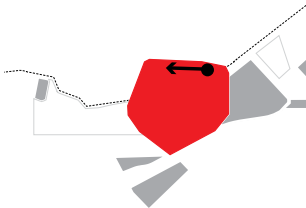
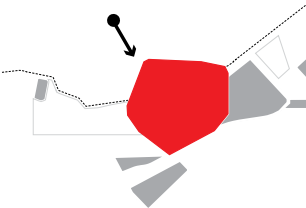
Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking

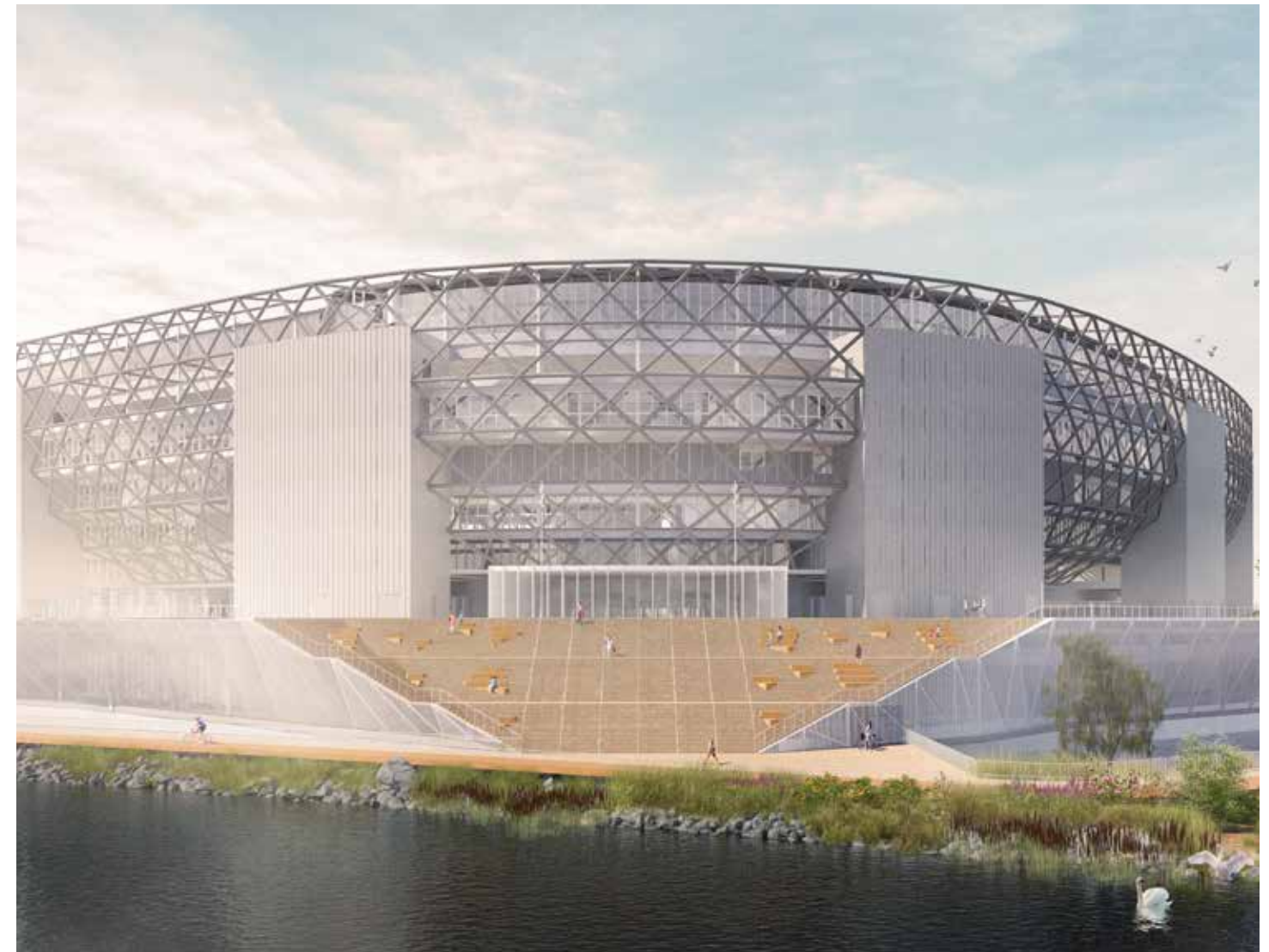
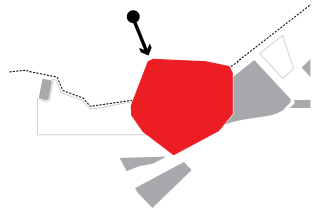
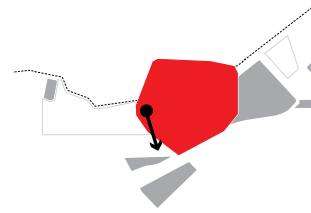


Doorsnede door Nieuwe Stadion / Voorbeelduitwerking

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

Impressies





Beeldkwaliteit

Stadions bevinden zich over het algemeen aan de rand van steden, niet verbonden met en afgezonderd van het leven in de stad. Het Nieuwe Stadion van Feyenoord City wordt daarentegen omsloten door het leven in de stad en vormt een verlengstuk van het stedelijke weefsel, dat voor iedereen het hele jaar toegankelijk is als openbare ruimte, zowel tijdens evenementen als daarbuiten. Het Nieuwe Stadion heeft de volgende kenmerken:

Verhoogde kom

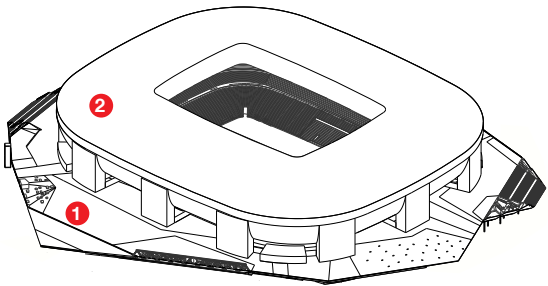
De kom, een perfect geometrische vorm, zweeft boven het concourse, waardoor een speciaal herkenbaar object ontstaat aan de Maasoever en in de skyline. Het verheven object zorgt voor openheid en doorzicht en benadrukt de functie van het concourse als openbare ruimte buiten de grenzen van het stadion zelf.

Industrieel uiterlijk

Het Nieuwe Stadion weerspiegelt op moderne wijze de geschiedenis en het erfgoed van het gebied: De Kuip als zuivere uitdrukking van structuur en technologie, maar ook de haven en de havenbuurt aan de Maas als de historische levensader van de stad. Met de in hedendaagse vorm gegoten esthetiek van industriële materialiteit en expressie bouwt het Nieuwe Stadion voort op de rijke geschiedenis en context van het gebied en vormt het tegelijkertijd een uniek icoon voor de toekomst.

Glooiend podium

Het glooiende podium is een bouwkundig antwoord op de complexiteit van het terrein en beoogt een naadloze voortzetting van het maaiveld te vormen. Hierdoor worden verbindingen tussen de diverse niveaus gelegd en gevarieerde ervaringen en openbare verbindingen bewerkstelligd.



Stadion in de Stad
Santiago Bernabéu Stadium, Madrid



Industriële uitstraling
De Kuip, Rotterdam



Industriële uitstraling
Van Nelle Fabriek, Rotterdam



Opgetilde bowl
Allianz Arena, Munchen



Pure geometrische vorm
Allianz Arena, Munchen



Aantrekkelijke plint
Emirates Stadium, Londen

Kwaliteit van buitenruimte

CONCOURSE

Rondom het Nieuwe Stadion ligt het concourse als hoogwaardige openbare ruimte aan de rivier. Het is zowel cultureel als sociaal een belangrijke plek, te vergelijken met bijvoorbeeld MAAT in Lissabon. Het grote verschil is echter dat het concourse grote mensenmassa's faciliteert op wedstrijddagen en bij evenementen. Voor de beeldkwaliteit is een uitnodigende sfeer belangrijk en een robuuste materialisering die past bij een plek die geschikt is voor grote menigten. Met terrassen, een biertuin, waterplein, sportaanleidingen en spectaculaire trappen die uitzicht bieden op de omgeving, is het concourse de nieuwe hotspot aan de zuidelijke oever van de Nieuwe Maas.



Het concourse als cruisedeck aan het water

MAAT Museum, Lissabon



Groen op het concourse

Stationsplein Rotterdam Centraal



Terras en bar op het concourse

Place de la Republique, Parijs



Waterplein

Yagan Square, Perth



Flexibel sportprogramma op het concourse

Israels Plads, Kopenhagen



Trappen als landschap

River walk, Chicago



Trappen als tribune naar de omgeving

Navy Pier, Chicago



Trappen als tribune naar de omgeving

La Meca, Bordeaux



Feyenoord experience: walk of fame

Walk of Fame, Adidas World Campus, Duitsland

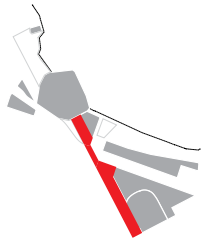
4.6 DE STRIP

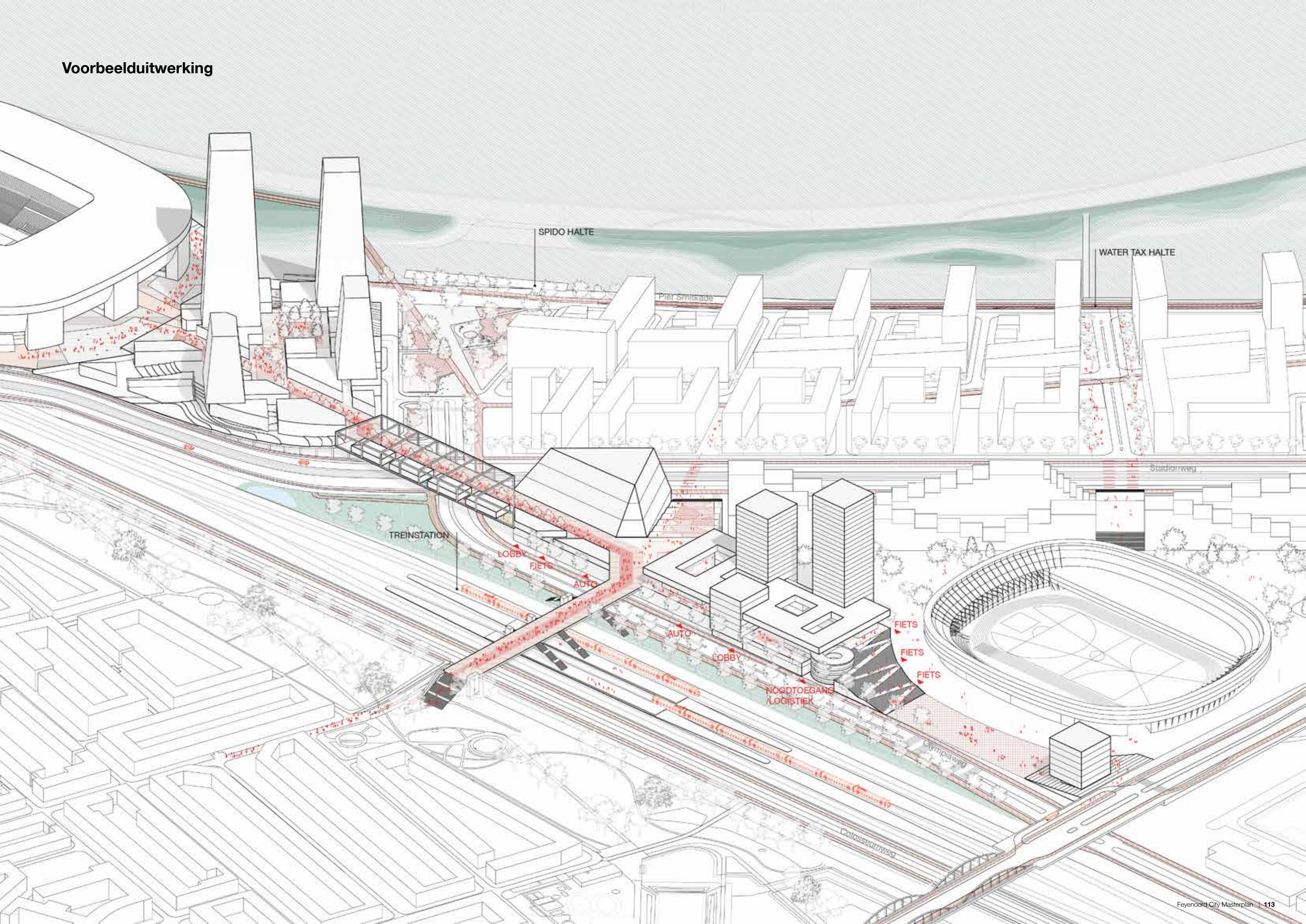
Inleiding

De Strip vormt een van de belangrijkste verbindingen naar het Nieuwe Stadion, waarover op wedstrijd-/evenementdagen de meerderheid van de bezoekers naar het Nieuwe Stadion zullen komen. Naast deze functie als verbinding met het Nieuwe Stadion is de Strip ook een levendige straat met over de gehele lengte een gevarieerd programma, waarmee Feyenoord City een eigen commercieel centrum krijgt. De Strip voorziet ook in de parkeerbehoefte voor de commerciële activiteiten en voor de bezoekers in de woontorens aan de Strip.

Door scheiding van de vervoers- en voetgangersstromen op de begane grond en de verdieping ontstaat een verhoogde straat als nieuw soort openbare ruimte in het gebied. De Strip is een aaneenschakeling van programma's met gemengde functies en verbonden open ruimtes, doorspekt met speciale trekkers en kleine open ruimtes met flexibele functies, waardoor de Strip een aantrekkelijke bestemming wordt voor zowel bewoners als bezoekers.

De Strip is belangrijk voor de doorstroming van voetgangers, aangezien het een cruciale verbinding vormt tussen de nieuwe transporthub Station Stadionpark en het Nieuwe Stadion, maar ook omdat de functie ervan als fysieke verbinding zich sociaal gesproken uitstrekt naar het oosten en westen, waardoor omliggende buurten zoals Hillesluis, via een nieuw viaduct over het spoor, worden verbonden met de Maasoever en het gefragmenteerde stedelijk weefsel aangegehecht wordt.





Uitgangspunten

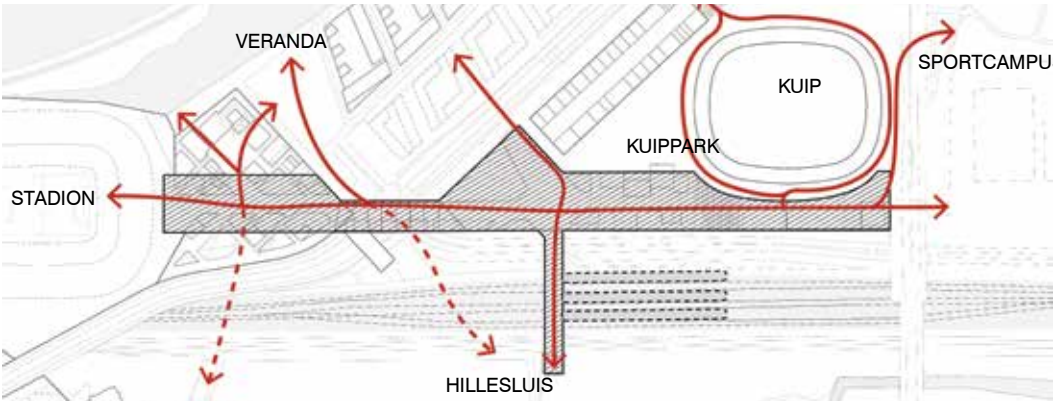
EEN LEVENDIGE STRAAT OP NIVEAU

De Strip is de belangrijkste voetgangersverbinding van Feyenoord City, en het is ook de entree voor de meeste bezoekers die met de trein of auto komen. De opgewonden verwachting voorafgaand aan de wedstrijd krijgt hier een visuele impuls omdat de Strip steeds meer onthult van het icoon aan het eind van de route, en steeds meer een Feyenoord beleving krijgt, met fanshops en een Walk of Fame bij de overgang naar het concourse. Ook zijn er spectaculaire zichten op de skyline rond het stadion en op de Nieuwe Maas. De Strip is via de opgang Rosestraat en de urban bridge ook verbonden met het winkelgebied van de Beijerlandse laan en zit daarmee vast aan de bestaande winkelstructuur.

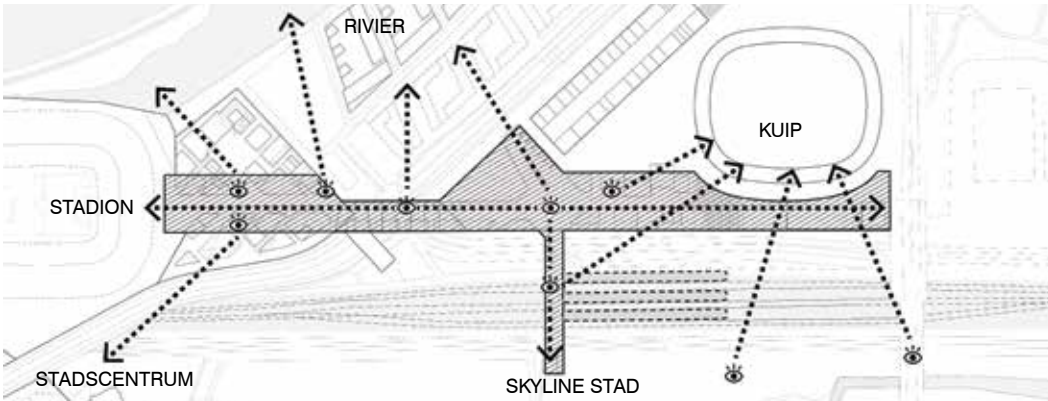
Alles draait om beleving van sport en bewegen op de Strip-Noord, met zowel fanshops als buitensportwinkels, en alles er tussenin. De buitenruimte doet mee met de sportbeleving, op een speelse manier. Zoals je een ‘muscle beach’ hebt aan het strand kun je hier je skills tonen in sporten die Omnisportclub te bieden heeft, maar wel ingepast in de urbane setting van deze levendige straat-op-niveau. Moderne, grote sportwinkels laten zien dat sporten en winkelen hand in hand kunnen gaan. Maar je kan je ook voorstellen dat je op het dak van de fanshop je dribbelvaardigheden kan laten zien of je fraaiste Feyenoordspandoek. Daarnaast is er ook ruimte voor nieuwe vormen van urban leisure, zoals e-Sports, waar oud-(prof)sporters ook een rol bij kunnen spelen. Tenslotte pakken skatebowls en basketbalcourts de zijgevels en overhoekjes en maken het een gevarieerde wandeling van Kuip naar Nieuwe Stadion.

- locatie specifiek
- fysieke verbinding
- visuele verbinding
- catalysator ov / transport hub
- third place
- activeren openbare ruimte
- programma mix
- healthy living
- duurzaamheid
- flexibiliteit

1. Verbinding tussen het treinstation, het Nieuwe Stadion, de Kuip en dwarsverbindingen tussen Hillesluis en de Veranda



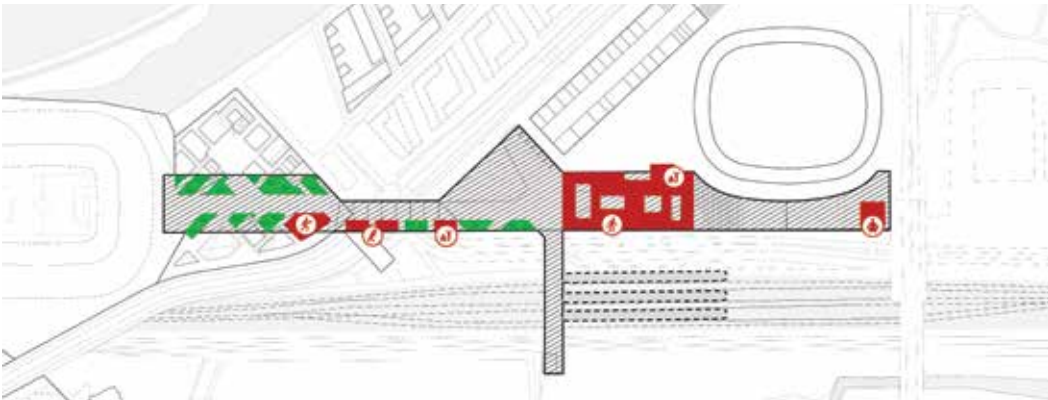
2. Zichtlijnen richting het water, het Nieuwe Stadion, de Kuip en de skyline van de stad



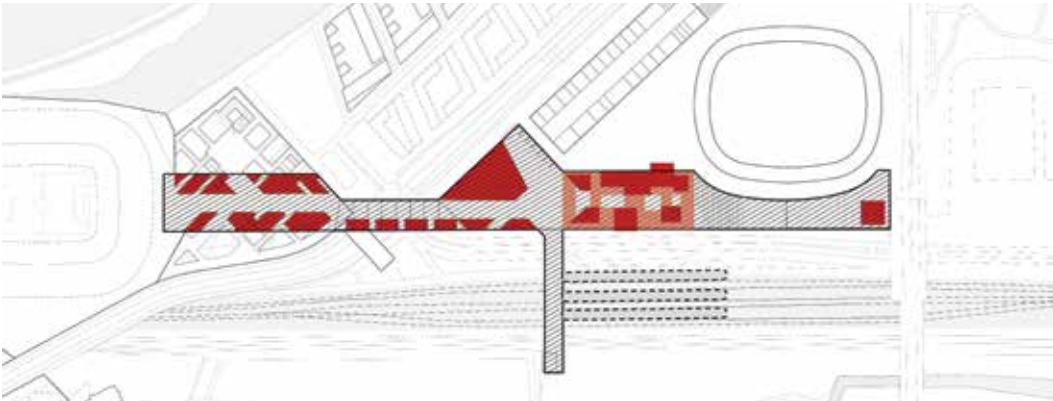
3. Activeer de openbare ruimte: functies langs stedelijke promenade zoals try&buy, sport-, spel- en leisureactiviteiten



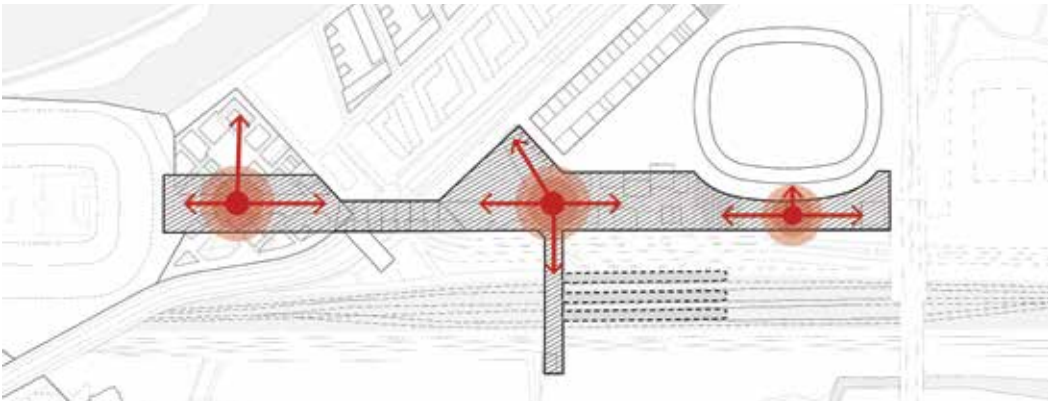
4. Maak slim gebruik van de daken: vergroenen en try&buy



5. Flexibel ontwerpen van volumes en openbare ruimte



6. Positioneer op strategische plekken pleinen, daar waar kruispunten en entrees zijn

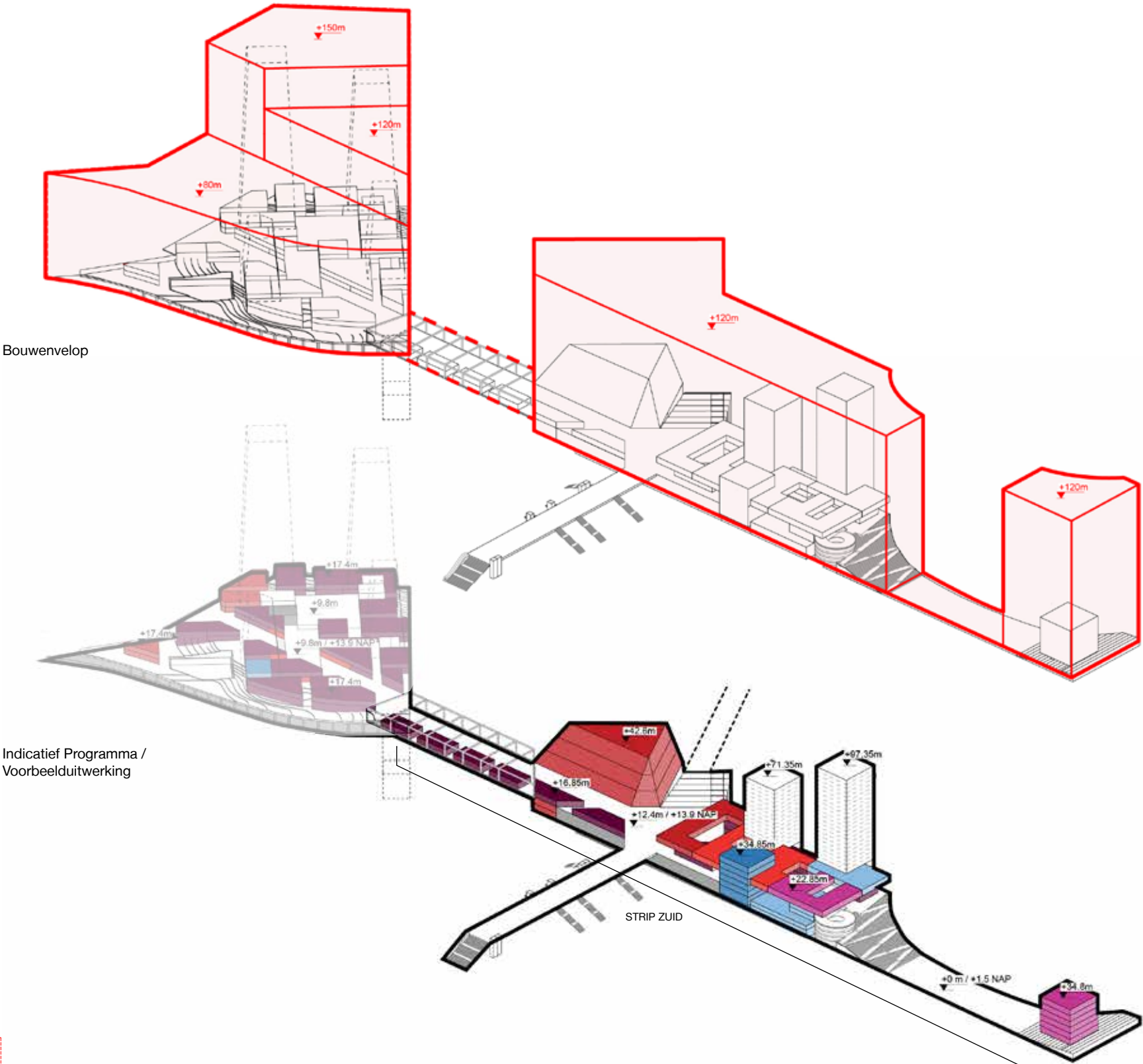


Programma / Bouwenvelop
Voorbeelduitwerking

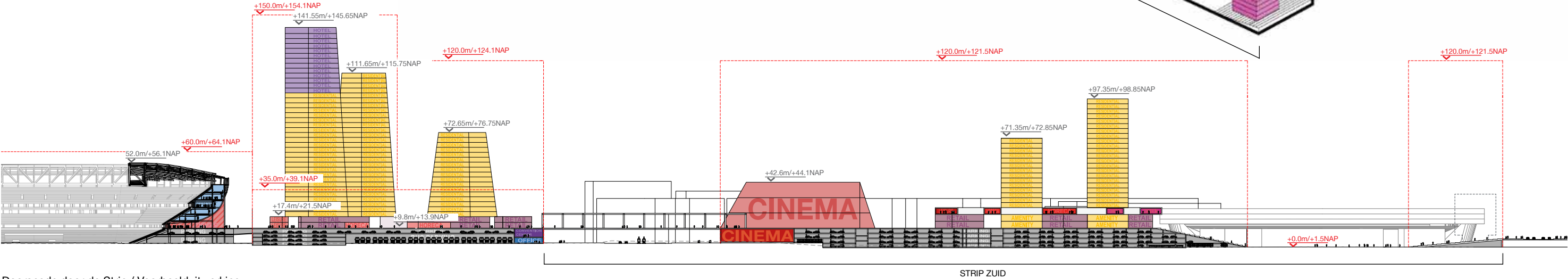
INDICATIEF PROGRAMMA

Strip Zuid		
Perceel Oppervlakte		32.460m²
Maximum Hoogte	120m (+121.5 N.A.P.)	
BVO (excl. woningen)		32.789m²
Programma		Mixed Use

Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Kantoor	10.902m²	11.200m²
Leisure	3.820m²	10.500m²
Horeca	2.518m²	2.700m²
Detailhandel	11.156m²	11.300m²
Overig	-	22.500m²

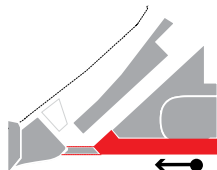
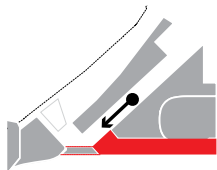


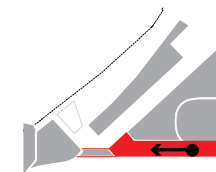
Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking



Doorsnede door de Strip / Voorbeelduitwerking

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





Beeldkwaliteit

Flexibiliteit en diversiteit

De Strip wordt gekenmerkt door flexibiliteit, veranderlijkheid en diversiteit. Het is een driedimensionale structuur die plaats biedt aan verschillende programma's, verschillende schaalgroottes en verschillende soorten open ruimte. Aan de Strip bevinden zich woontorens, sportfaciliteiten, een grote bioscoop, winkels en buitensportwinkels. Deze volumes zijn varianten op het structurele raster van de Strip en kunnen worden aangepast aan veranderende behoeftes. Transparantie en openheid zijn typisch voor De Strip, naast verticale verbindingen door alle lagen heen.

Doorlaatbaarheid

De Strip is een open constructie, wat zorgt voor zichtlijnen, open ruimtes en licht. In plaats van een introverte en besloten straat is het een open en doorwaadbaar systeem van open ruimtes en gebouwde objecten.

Verbindingen

Verbindingen zijn speciale momenten aan de Strip, of het nu gaat om het station, het plein bij het Nieuwe Stadion, De Kuip of andere verbindingen die in de toekomst worden bedacht. Door deze momenten worden plekken gerealiseerd waar mensen elkaar kruisen, ontmoeten, samenkomen of feestvieren. De verbindingen zijn de ankers aan de Strip, elk met een eigen functie en karakter.



Levendige commerciële as

Hoogstraat, Rotterdam



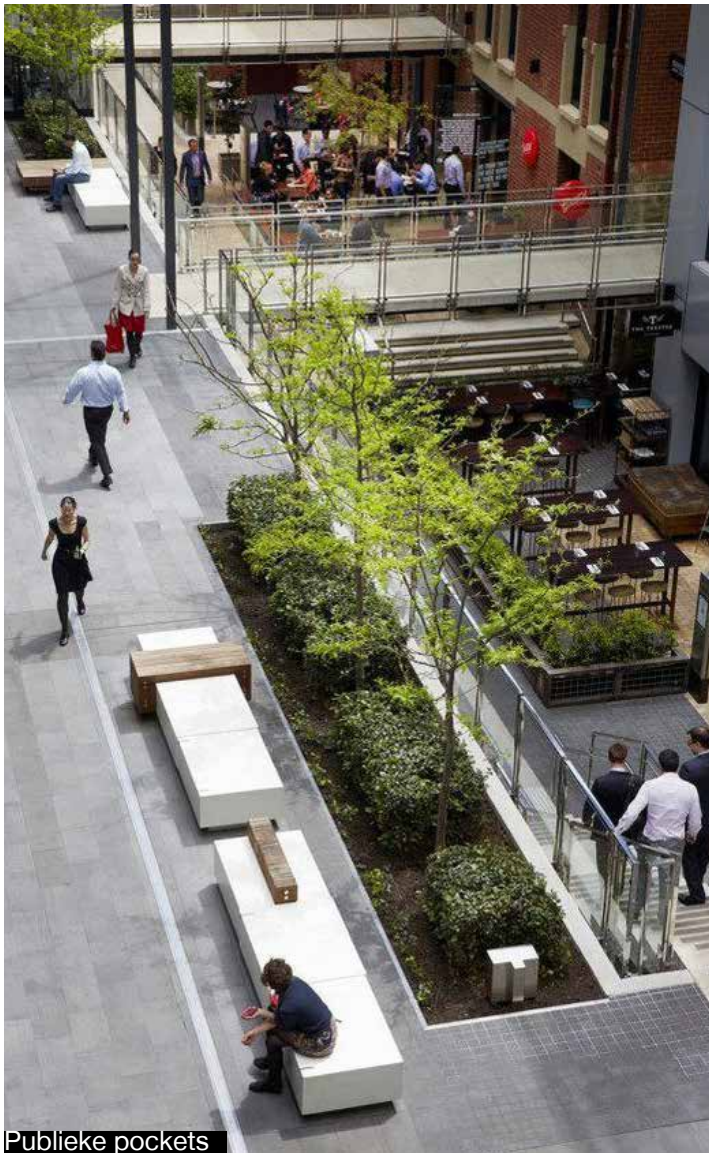
Levendig publiek domein

Pitt Street Mall, Sydney



Stand-alone object / publieke functie

Casa da Musica, Porto



Publieke pockets

Brookfield Place, Perth



Sportpaviljoens

Adidas Homecourt, Beijing



Verticale verbindingen

Stadshart, Almere



Commerciële as

Lijnbaan, Rotterdam, the Netherlands

Kwaliteit van buitenruimte

Het ruimtelijke karakter van de buitenruimte van de strip is een levendige stedelijke winkelstraat die tegelijkertijd een fijne verblijfsruimte is door zitplekken, flexibel (sport) programma en try&buy concepten. De Strip-Noord wordt gekenmerkt door de sportbeleving met zijn sportpockets en Feyenoord-experience in de vorm van een Walk of Fame. Publieke uitgaansgelegenheden zoals de bioscoop zorgen voor dagelijks gebruik en activering. Behalve voor sport is er ruimte voor spontaan bewegen, bijvoorbeeld in groene pockets en voor leisure- en educatieactiviteiten in de buitenruimte.



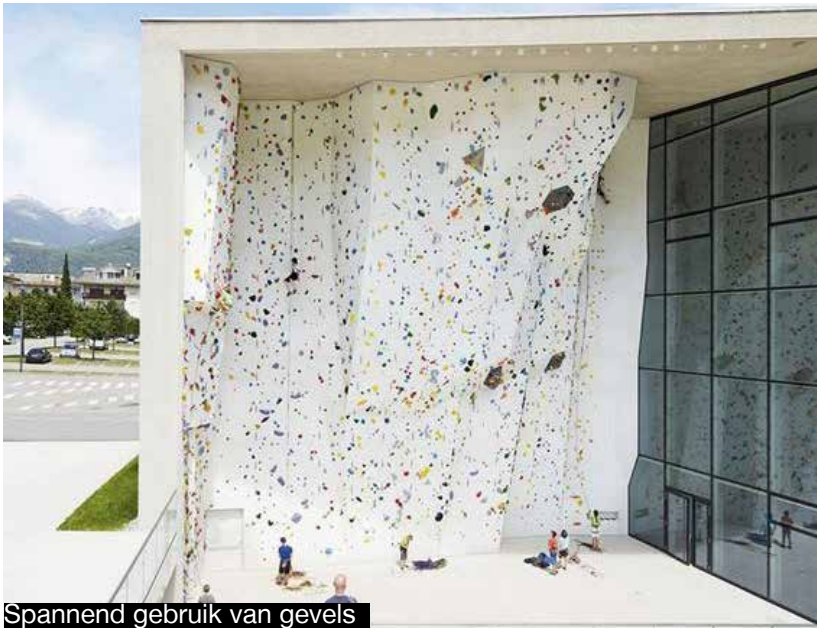
Unieke publieke buitenruimte
Up-Stairs, Almere (Ira Koers)



Try and Buy
Decathlon, Rotterdam



Intieme kleine pleinen
Greenacre Pocket Park, New York



Spannend gebruik van gevels
Escola de Escalada, Italië



Opvallende urban pockets
Basketbalveld Pigalle, Parijs



Voetgangersgebied met de fiets te gast
The Goods Line, Sydney



Flexibel meubilair en programma
Museumkwartier, Wenen



Speelse trappen
Blox, Kopenhagen



Tijdelijke evenementen
Centrum Rotterdam

4.7 DE KUIP / KUIP PARK

Inleiding

Het gebied rond De Kuip / Kuip Park wordt gevormd door drie belangrijke elementen: De Kuip, het zuidelijke deel van de Strip, en de nieuwe woonwijk in het Kuip Park.

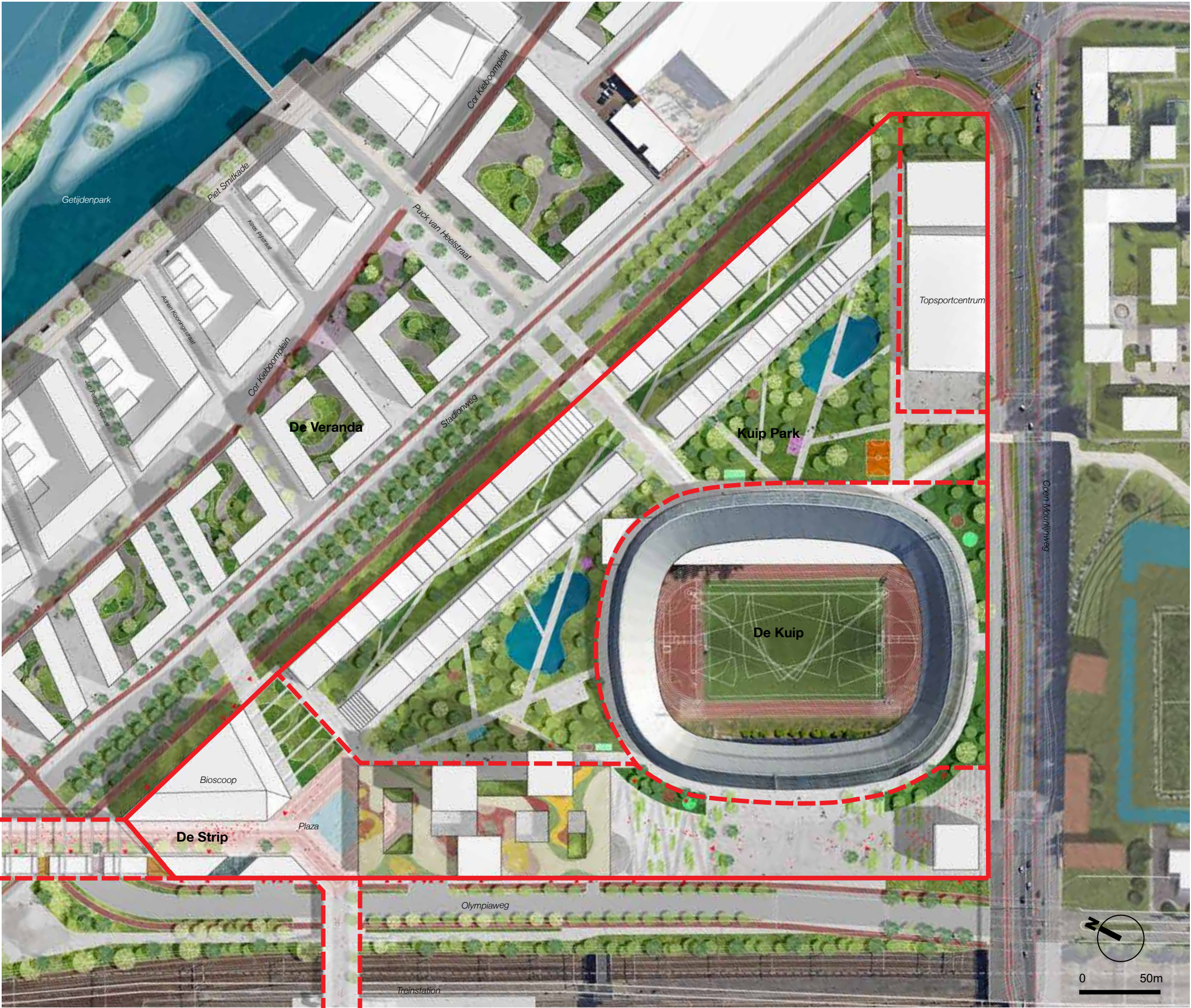
Het Feyenoord-stadion, in de volksmond De Kuip genoemd, is in 1937 ontworpen door architecten Johannes Brinkman en Leendert van der Vlugt. Het stadion is als een van de eerste stadions ontworpen met een speciale geometrie waarbij de opstelling van de tribunes de toeschouwers de best mogelijke kijkervaring biedt. De Kuip is het stadion waar Feyenoord zijn thuiswedstrijden speelt. Hier zijn 150 interlands gespeeld, waaronder 10 Europacupfinales. Het stadionegebouw zelf is in het verleden meerdere keren gerenoveerd, waarbij het aantal zitplaatsen werd uitgebreid en de fysieke omgeving werd verbeterd. Op 29 oktober 1991 werd De Kuip uitgeroepen tot gemeentelijk monument en werd zo een van de belangrijkste gebouwen in het collectieve geheugen van Rotterdam.

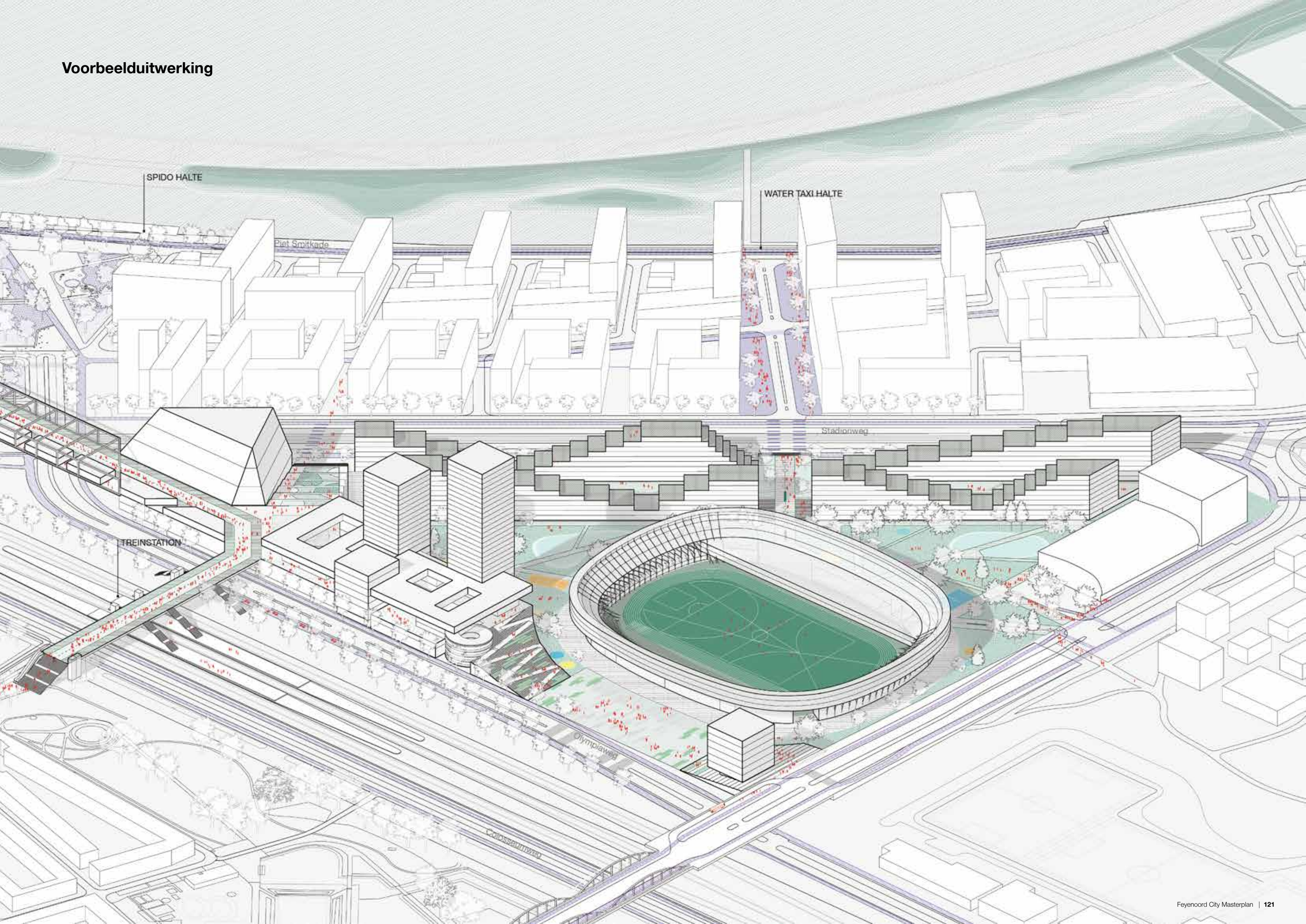
Als icoon, en onlosmakelijk verbonden onderdeel van Feyenoord City, wordt De Kuip getransformeerd en krijgt het stadion een nieuwe bestemming voor programma's die het een nieuw leven en nieuwe rol geven voor de stad, de bewoners van Zuid en de fans van Feyenoord. Kuip Park wordt aldus de kop van de Sportcampus, de plek op Zuid waar combinaties van sport, onderwijs en daaraan gerelateerde voorzieningen een plek hebben.

Het Kuip Park strekt zich uit van de noordkant van De Kuip naar de Stadionweg en is een nieuwe woonwijk die gebouwd wordt als antwoord van Feyenoord City op de stijgende vraag naar woningen in Rotterdam-Zuid. De ontwikkeling biedt een evenwichtig aanbod appartementen en grondgebonden woningen, in combinatie met een parkachtige omgeving met verschillende ruimtes om te sporten en te bewegen. In het ontwikkelde scenario worden twee stroken rijtjeshuizen aan de Stadionweg en langs de dijk voorzien, met de mogelijkheid voor BeBo-woningen op de lagere niveaus.

De groengebieden van het Kuip Park maken deel uit van de groene lus van een groter gebied; samen met Varkenoord, Park de Twee Heuvels, en mogelijk het Getijdenpark en het Eiland van Brienenoord, vormt de groenstructuur een netwerk voor sport, ontspanning en publieke open ruimtes voor de inwoners van Rotterdam-Zuid.

De Strip grenst aan het Kuip Park en is hier een flexibele structuur die ruimtelijk plaats biedt aan verschillende programma's. Het structurele parkeerraster biedt maximale efficiëntie en kan worden aangepast aan mogelijke toekomstige veranderingen in het programma, als de vraag naar voertuigen kleiner wordt, waardoor het een toekomstbestendig systeem zal blijken.





Uitgangspunten

WONEN EN SPORTEN IN HET GROEN

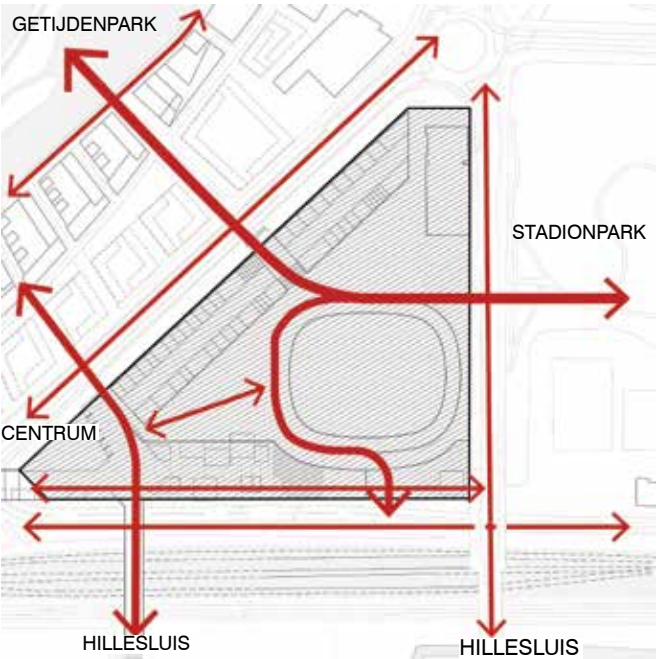
Het Kuip Park is nauw verbonden met de Kuip zelf en fungeert als de essentiële open ruimte die het stadion de juiste inbedding en aanwezigheid geeft. Je kan het gebouw net als nu van een afstandje bekijken en in je opnemen. Wat nu een grote asfaltvlakte is, transformeert in een actieve openbare ruimte voor sport, spel en leisure. De monumentale Kuip krijgt op maaiveldniveau openingen richting Kuip Park, en dit maakt de hele omgeving van Kuip Park doorwaadbaar en verbonden met de grotere groengebieden zoals Varkenoord. Dit heeft een ecologische waarde, maar is zeker ook van belang voor het sportieve profiel van het park. Richting getijdenpark komen bijvoorbeeld twee prominente doorsteken, die via de Veranda uitkomen op de Piet-Smitkade en zo een recreatief netwerk vormen voor bewoners en bezoekers.

De Kuip, gemeentelijk monument, wordt als icoon van Feyenoord én Zuid, herontwikkeld tot een multifunctioneel gebouw met een outdoor en indoor atletiekbaan voor jeugdathletiek. Een brouwerij van Feijenoord bier is een mogelijke culturele/commerciële voorziening, evenals woningbouw en/of andere culturele bestemmingen. Overdag is het veld toegankelijk vanuit het Kuip Park, maar in de avond kan deze gesloten worden. De hoofdoriëntatie van de Kuip komt wederom aan de westkant te liggen, aan de Strip, en daarmee wordt zijn oude stedenbouwkundige en sociaal-culturele logica hersteld.

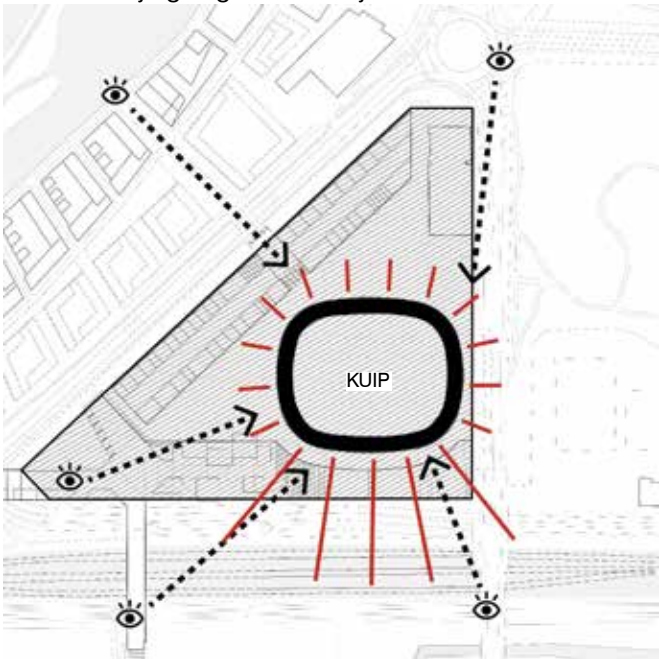
Woningbouw langs de Stadionweg vormt een wand die met de ontwikkeling van de Veranda een nieuwe stadsboulevard completeert, in het verlengde van de Laan op Zuid. Groen wonen met ruime groene dakterrassen, maar ook een gemeenschappelijke binnentuin, creëren een bijzondere woon- en verblijfskwaliteit.

- fysieke verbinding
- visuele verbinding
- ecologische verbinding
- third place
- drie trekkers
- activeren openbare ruimte
- diverse landschappen
- diverse woningtypologieën
- healthy living
- klimaat adaptief

1. Verbindingen door de Kuip naar Waterfront, Hillesluis en Stadionpark



2. Zichtlijnen naar de Kuip vanuit de omgeving en behoud van relatie Kuip met westelijk gelegen woonwijken.



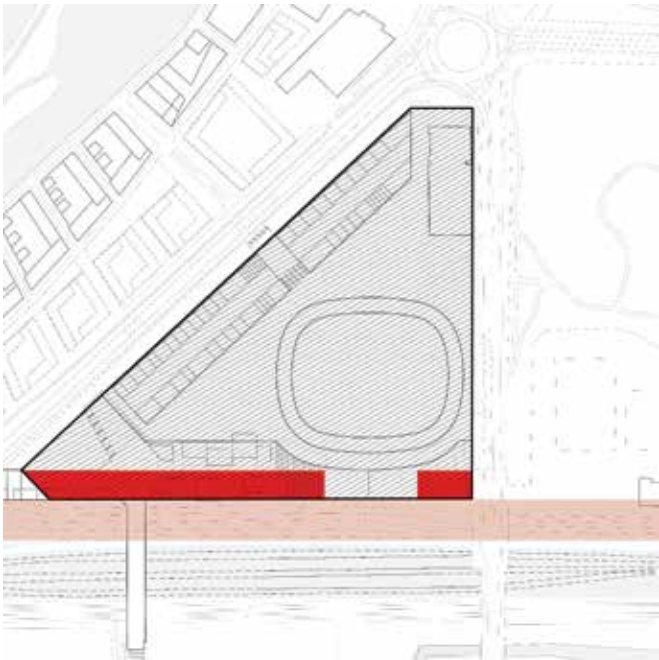
3. Activeer de openbare ruimte voor sport, spel, leisure en onderwijs



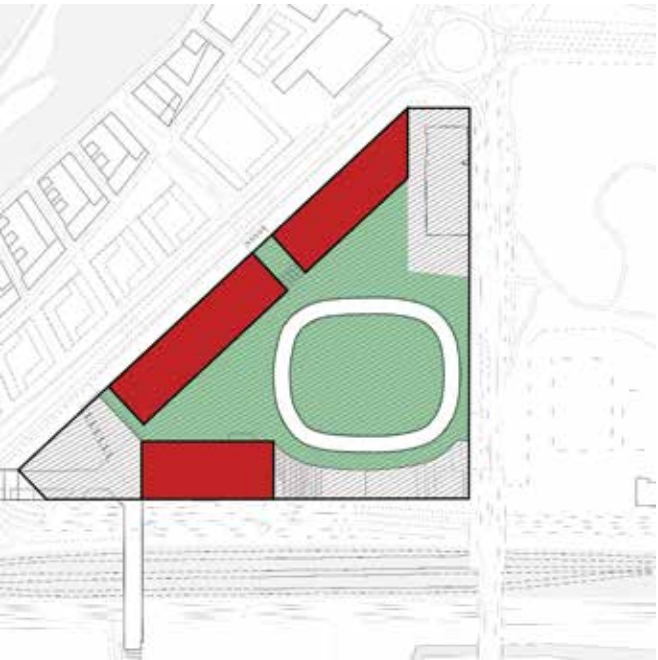
4. Een klimaatadaptieve en ecologische structuur die verbonden is met aangrenzende groenstructuren



5. Een uitnodigend en sociaal veilig voetgangersgebied a/d Olympiaweg



6. Groen wonen: unieke typologie in het park



Programma / Bouwenvelop

Voorbeelduitwerking

INDICATIEF PROGRAMMA

Strip Zuid

Perceel Oppervlakte	32.460m²
Maximum Hoogte	120m (+124.1 N.A.P.)
BVO	67.414m²
FAR	2,1
Programma	Woningen / Mixed-Use
Aantal Woningen	*333

Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	*31.260m²	-
Aantal Woningen	*333	190
Kantoor	3.975m²	4.000m²
Leisure	14.857m²	15.000m²
Horeca	2.489m²	2.500m²
Detailhandel	5.356m²	5.500m²
Comm. (Overig)	9.477m²	6.000m²

* In de voorbeelduitwerking is meer programma getekend dan waarvan in het MER is uitgegaan. Dit hangt samen met een verschuiving, om milieutechnische redenen, van woonprogramma vanaf het Waterfront naar dit deelgebied.

Kuip Park Woningen

Perceel Oppervlakte	54.889m²
Maximum Hoogte	60m (+64.1 N.A.P.)
BVO	89.250m²
FAR	1,6
Programma	Woningen
Aantal Woningen	772

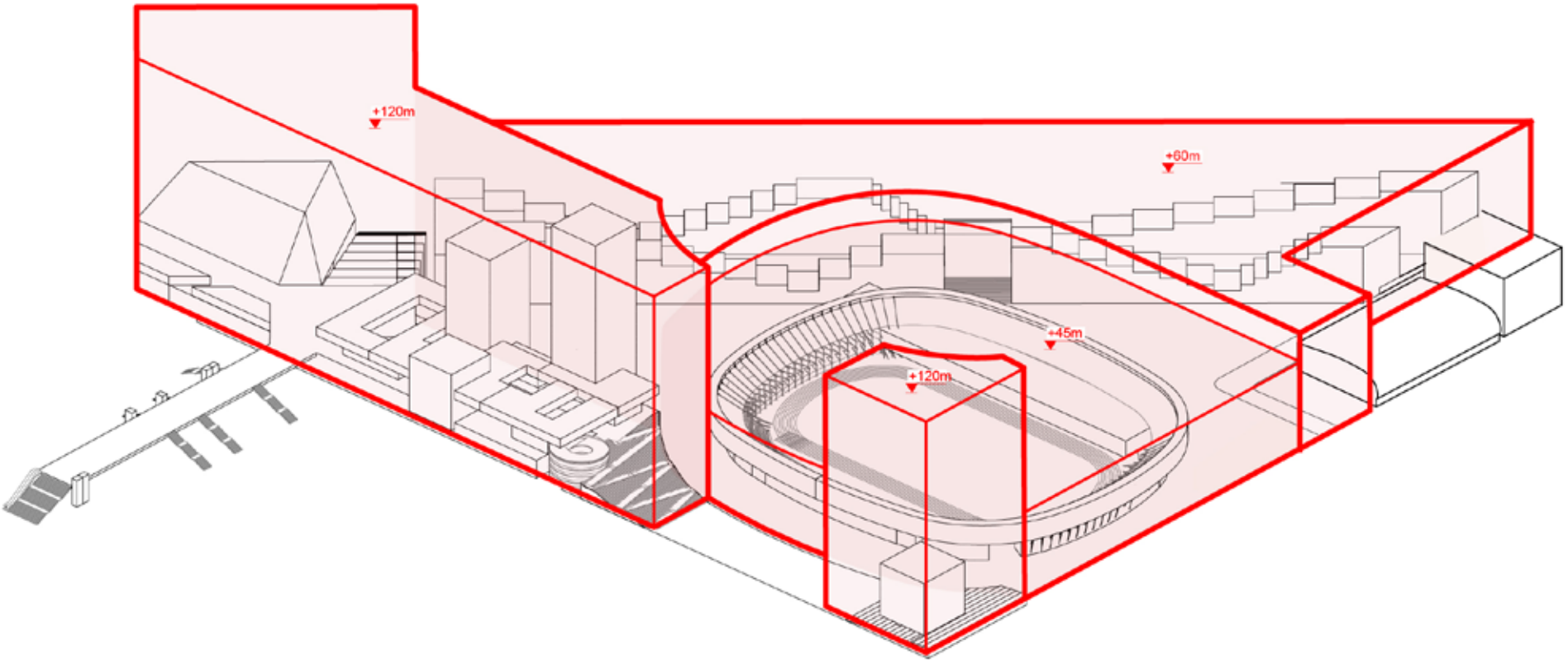
Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	89.250m²	-
Aantal Woningen	772	772

De Kuip

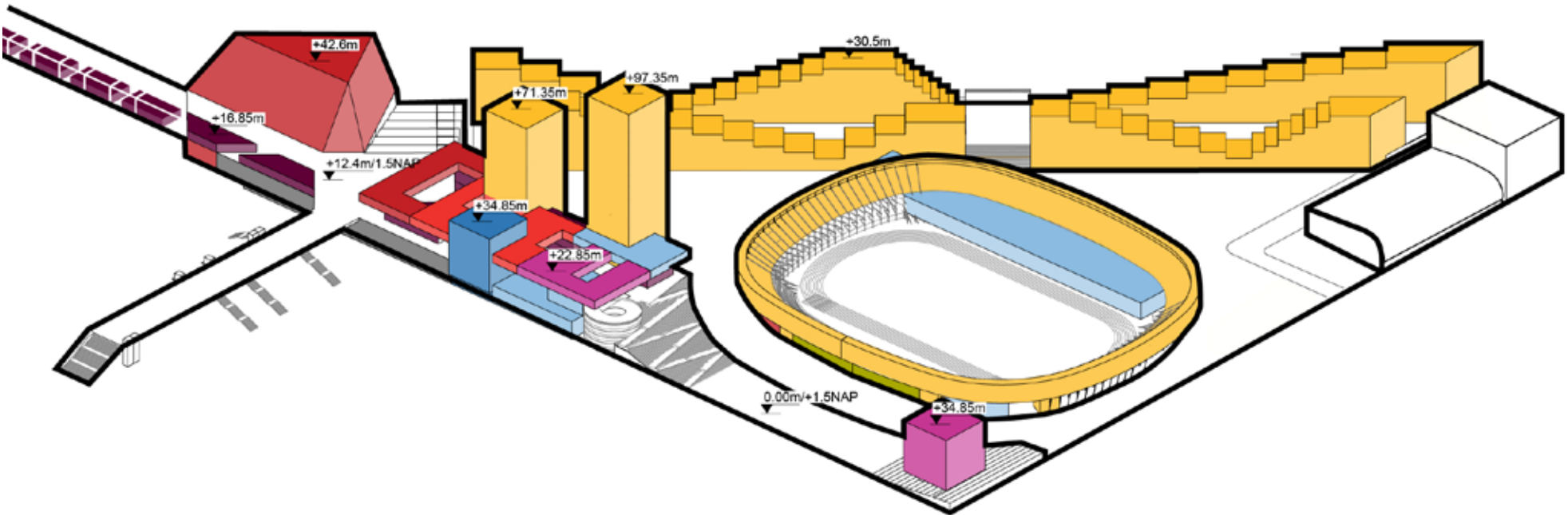
Perceel Oppervlakte	41.905m²
Maximum Hoogte	45m (+49.1 N.A.P.)
BVO	33.560m²
FAR	0,8
Programma	Mixed-Use
Aantal Woningen	145

Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	16.960m²	-
Aantal Woningen	145	156
Hotel	3.750m²	3.750m²
Horeca	2.050m²	2.050m²
Comm. (Overig)	10.800m²	15.800m²

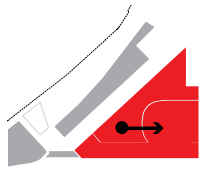
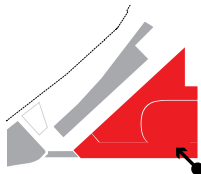
- Woningen
- Kantoor
- Hotel
- Detailhandel
- Leisure
- Horeca
- Sport
- Overig
- Parkeren



Bouwenvelop



Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking





Beeldkwaliteit

Dit gebied is een driehoek, gevormd door de Stadionweg, Olympiaweg en Coen Moulijnweg. In het Masterplan wordt een binnentuin / park voorzien waarin De Kuip zich bevindt, begrensd door de Strip en de woningbouw van het Kuip Park. In het gebied bevindt zich een aanzienlijk aantal woningen in een prachtige en gezonde groene omgeving met sportvoorzieningen en openbare functies voor zowel bezoekers als bewoners. In dit gebied worden onder andere stadswoningen met een voordeur aan de straat aan de Stadionweg gecombineerd met woontorens aan de Strip-Zuid en bijzondere woningen in De Kuip.



Woontorens op de Strip



High-Rise, Londen



Getrapte gebouwen



Getrapte gebouwen / terrassen



Wonen in het groen



Lineaire golvende vorm



Terrassen / private buitenruimtes



Woonappartementen in park



Woonappartementen in park



Markeren programma Feyenoord met materiaalkeuze

Kwaliteit van buitenruimte

KUIP PARK

Het Kuip Park zal de sfeer hebben van een ontspannen groen woongebied met een dynamisch sportief karakter in en rond de Kuip. Tussen de woongebouwen liggen rustige groene semi-private binnentuinen. In het Kuip Park is ruimte voor waterberging om het gebied klimaatadaptief te maken, tevens geeft het een ruimtelijke kwaliteit die de beleving van het park versterkt. Het park ligt om de Kuip heen en werkt daardoor visueel en functioneel als een decor dat het gebouw eruit laat springen.



BIGyard, Berlijn



Lewis Cubitt Park, Londen



Byparken, Kobenhagen



West 57th residential building, New York



Olympiastadion, Berlijn



Funenpark, Amsterdam



Metcalf Park, Sydney

4.8 DE VERANDA

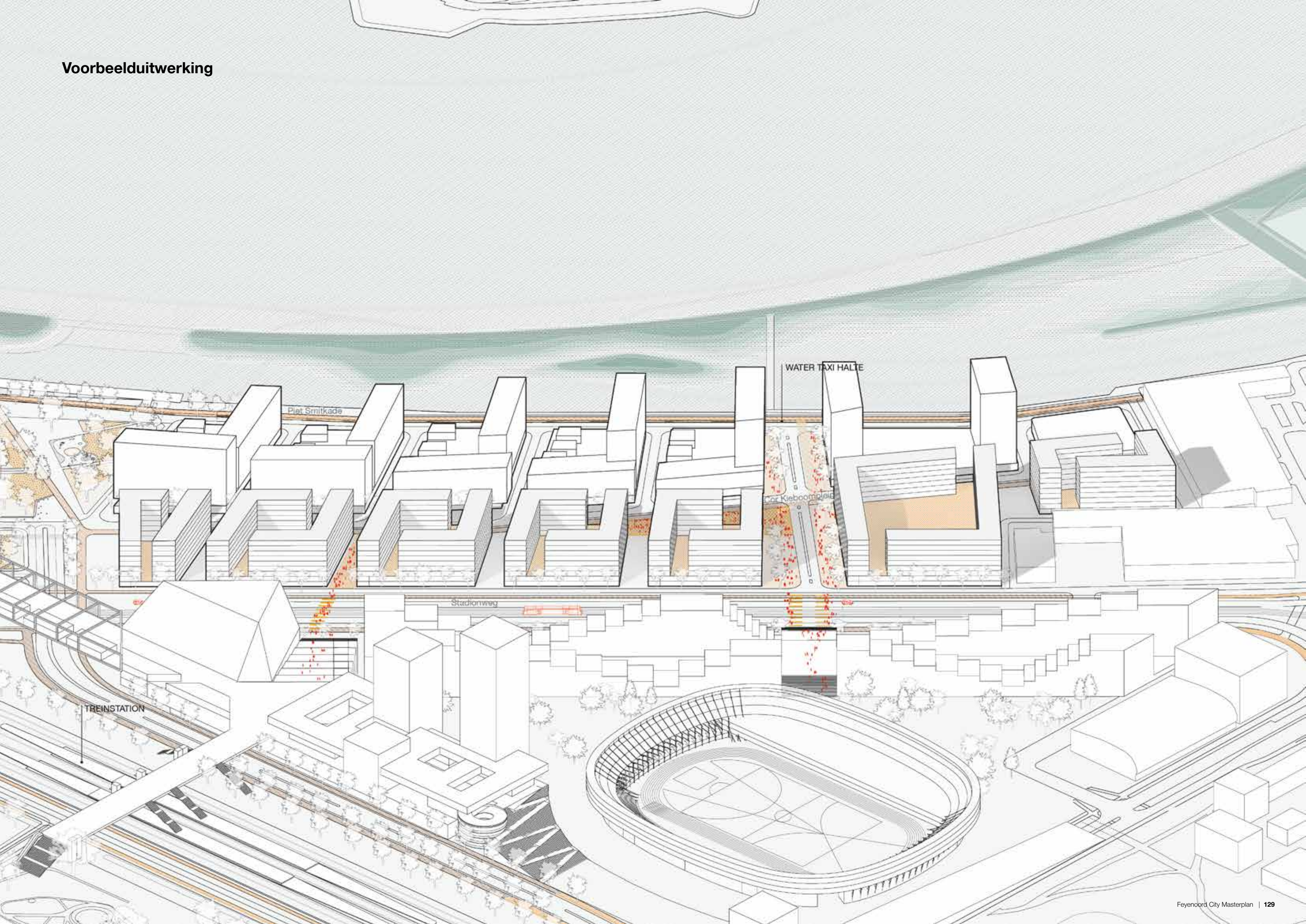
Inleiding

De Veranda is een vrij recent ontwikkeld stuk stad op het voormalig Piet Smit-terrein, tussen de Stadionweg en de Nieuwe Maas. Het bestaat uit twee langgerekte stroken gebouwd programma met daartussen centraal gelegen het Cor Kieboomplein, dat ook de hoofdonthuizing van de wijk vormt. De Puck van Heelstraat is naast de entree naar de wijk een belangrijk deel van de verbinding tussen de Kuip en De Nieuwe Maas. De noordelijke strook aan de Nieuwe Maas bestaat uit 6 woonblokken en een parkeergarage, alle met een commerciële plint aan de Cor Kieboompleinzijde. De zuidelijke strook kent louter commerciële functies en is verdeeld in vijven. In het midden zit een Pathé bioscoop met in de gebouwen daaromheen vooral en steeds meer horeca en leisurefuncties. Detailhandel (met thema sport) neemt een steeds minder dominante plek in binnen het gebied, dat zich meer en meer ontwikkelt als een uitgaansgebied. De succesvolle doorontwikkeling van het gebied met meer leisurefuncties legt steeds meer de conflicterende milieus/belangen van wonen en leisure bloot.

Met de ontwikkeling van Feyenoord City wordt voorgesteld de leisurefuncties te verplaatsen naar de Strip en het vrijgekomen gebied te verdichten met een divers woningaanbod en buurtfuncties. In combinatie met een groene(re) inrichting van de buitenruimte, de herinrichting van de Piet Smitkade en woningen met een voordeur aan de straat zal er een kwalitatief hoogwaardig en prettig woonmilieu ontstaan. Door de verdichting vorm te geven met woonblokken sluit deze goed aan op de huidige bebouwing van de Veranda, wat een sterke verwantschap en buurtidentiteit ten goede komt. Daarnaast is een aantal ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit in deze typologie goed vorm te geven: een passende begeleiding van de stedelijke invalswegen zorgen voor maximale woonkwaliteit langs deze wegen (rustige binnenterreinen); realiseren van verbindend stadsweefsel; rekening houden met bestaande kwaliteiten (zoals uitzicht).

Een gezonde en bloeiende ontwikkeling voor actief gebruik in het publieke domein is het doel bij de Veranda: buurtvoorzieningen, (beperkt) commercieel programma, horeca, en wellicht een basisschool, worden rond een centraal plein gepositioneerd en genereren zo activiteit, betrokkenheid en identiteit. Ook de gevels van de plint zijn daarbij belangrijk. Daarmee wordt een succesvolle en levendige centrale ruimte voor de buurt gerealiseerd, waarbij wordt voortgebouwd op de huidige kwaliteiten. Dit gebeurt door de unieke kwaliteit en het speelse imago van de bestaande Veranda zich te laten weerspiegelen in de nieuwe ontwikkeling door middel van het toepassen van volumes en bouwkundige expressie.





Uitgangspunten

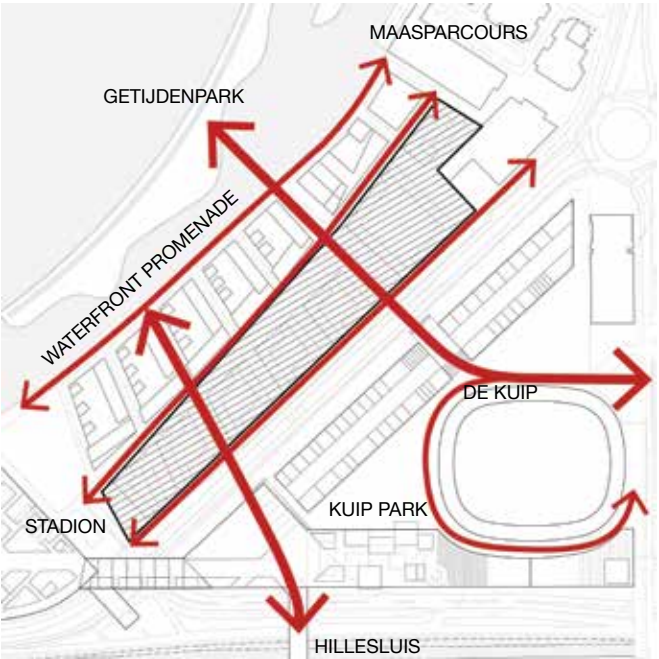
AANTREKKELIJK WOONGEBIED

Wonen aan de Veranda is wonen aan de Nieuwe Maas, met straks een oeverpark voor de deur langs de gehele Piet-Smitkade. Behalve de lange lijnen parallel aan de rivier ontstaan met de herontwikkeling ook krachtige dwarsverbanden richting de Kuip en het Kuip Park, haaks op de Stadionweg. Hier profiteert niet alleen de mens van, maar ook de flora en fauna die tussen Varkenoord en Kuip Park via de Veranda richting getijdenpark kan verplaatsen.

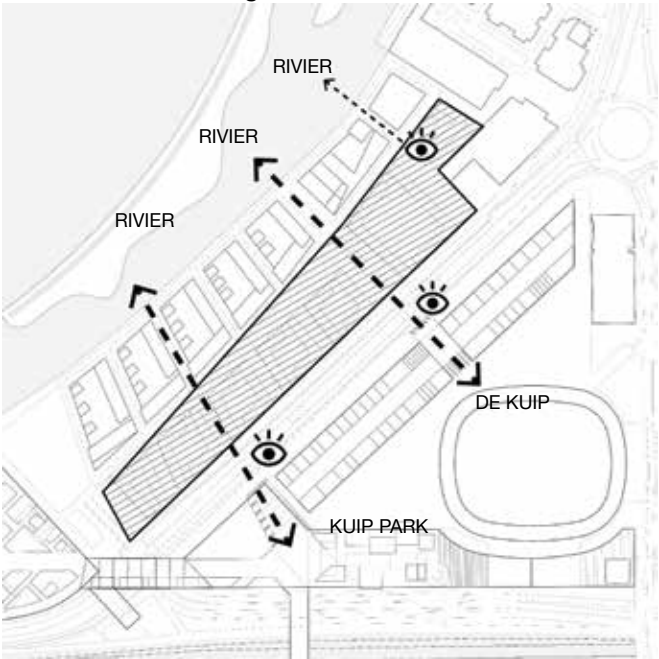
De herontwikkeling van de Veranda is een gelegenheid om de retailbestemming en het bijbehorende parkeren te verplaatsen richting de Strip en hier een nieuwe plattegrond te tekenen voor woningbouw-met-plint die beter aansluit op de bestaande Veranda. Centraal in dit stedelijke ensemble komt een ontmoetingsplein waar buurtfuncties, zowel in de aangrenzende gebouwen als op het plein zelf, kunnen worden ondergebracht. De zichten van zowel de nieuwe bebouwing als de bestaande Veranda-blokken worden geïntegreerd in de nieuwe stedenbouwkundige opzet.

- locatie specifiek
- fysieke verbinding
- visuele verbinding
- sociale verbinding
- ecologische verbinding
- diverse woningtypologieën
- inclusief

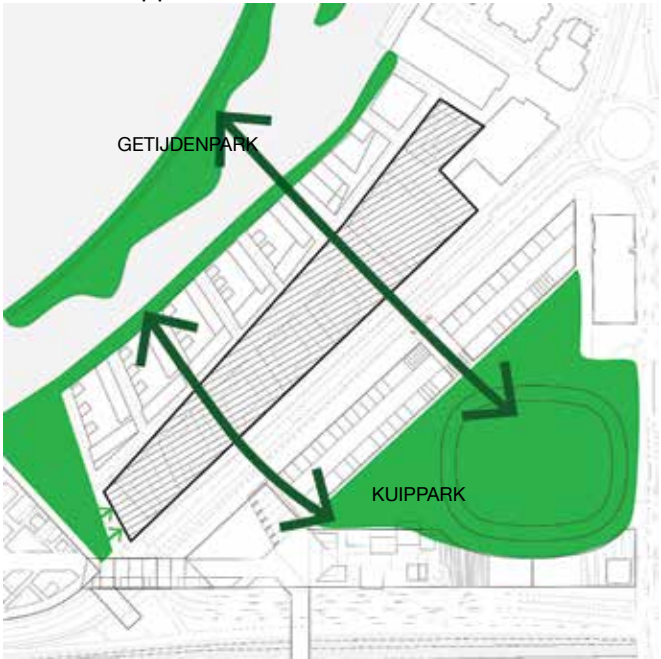
1. Verbindingen tussen de Kuip / het Kuip Park en het Waterfront en het Getijdenpark



2. Zichtlijnen naar de rivier en de Kuip en het Kuip Park door openingen in de stedenbouwkundige structuur



3. Realiseren van (ecologische) verbindingen tussen de diverse landschappen



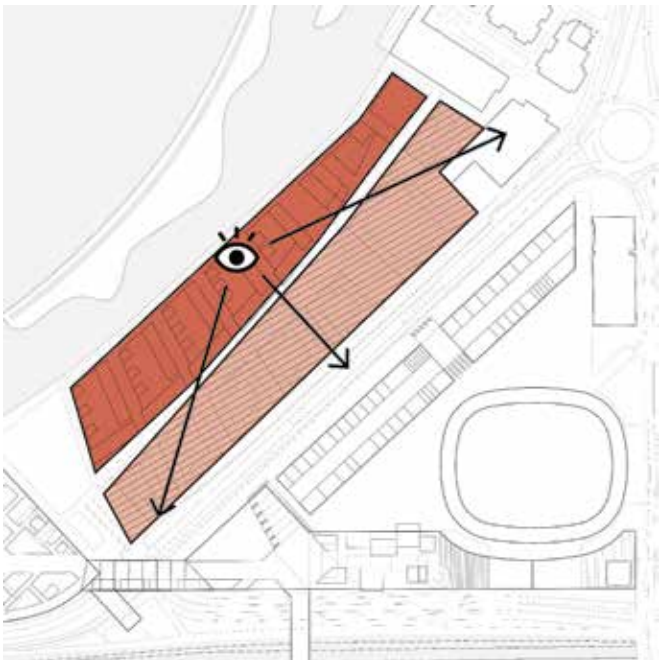
4. Inpassing die afgestemd is op de bestaande omgeving en hetgeen deze vraagt



5. Ontmoetingsplein als actieve buurthub



6. Oog op de buurt: rekening houden met doorzichten van de bestaande woningen



Programma / Bouwvelop

Voorbeelduitwerking

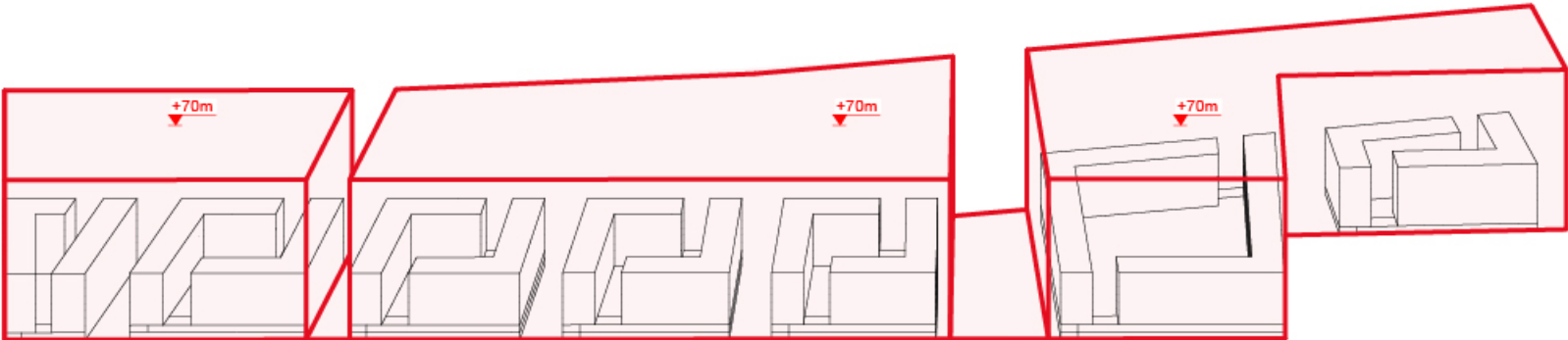
INDICATIEF PROGRAMMA

De Veranda

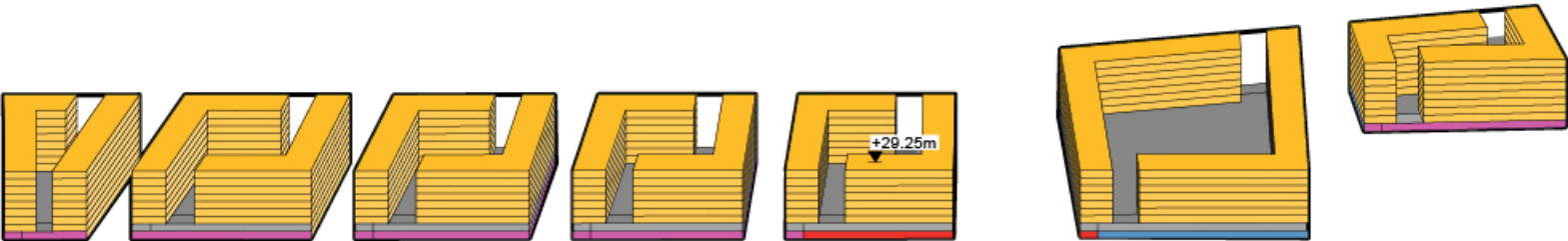
Perceel Oppervlakte	44.189m²
Maximum Hoogte	35m (+39.1 N.A.P.)
BVO	120.000m²
Programma	Woningen
Aantal Woningen	939

Programma	Voorbeelduitwerking	MER Maximum
Woningen	110.000m²	-
Aantal Woningen	939	1,045
Kantoor	1.000m²	1.000m²
Horeca	1.000m²	1.000m²
Detailhandel	1.000m²	1.000m²
Overig	7.000m²	7.000m²

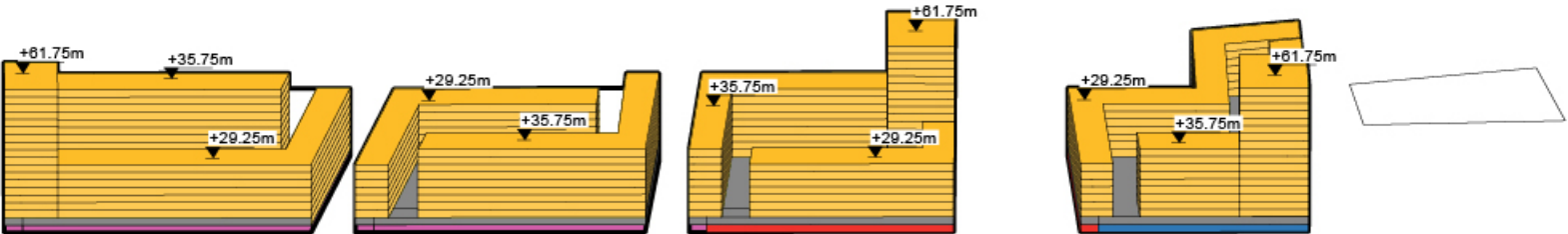
- Woningen
- Kantoor
- Hotel
- Detailhandel
- Leisure
- Horeca
- Sport
- Overig
- Parkeren



Bouwvelop



Indicatief Programma / Voorbeelduitwerking



De Veranda / Voorbeelduitwerking 2





Beeldkwaliteit

De nieuwbouw op de Veranda wordt aan één kant begrensd door de Stadionweg en aan de andere kant door bestaande Veranda woongebouwen. De nieuwe ontwikkeling volgt de lijn van de stedelijke woonblokken van de huidige Veranda.

Speelsheid
Als reactie op de unieke kwaliteit en het speelse imago van de bestaande Veranda weerspiegelt de nieuwe ontwikkeling deze kenmerken in de toepassing van volumes en bouwkundige expressie. Kleuren, verschillende materialen en variatie in gevels verbinden en verlengen het karakter en de identiteit van de bestaande buurt. Zo ontstaat een karakteristieke en unieke woonwijk aan de Maas, met sterke connecties met de rest van de stad.



Gesloten bouwblokken

The Whale, Amsterdam



Vides en gemeenschappelijke ruimtes

Housing Complex, Oslo



Doorlatende binnenwereld

Celosia, Madrid



Toegankelijke binnenplaatsen

Celosia, Madrid



Baksteenarchitectuur

Zuiderspoor Parkstad, Rotterdam



House 72, Lubeck



Terrassen

Ladbroke Grove, Kensington, Londen



Loggias

Nova Green, Bordeaux



Hoogteaccenten

De Landtong, Rotterdam

Kwaliteit van buitenruimte

De atmosfeer van de Veranda is een woongebied aan de rivier waar meer ruimte komt voor langzaamverkeersverbindingen en waar een ontmoetingsplein zal komen. De dwarsverbindingen tussen de rivier en het Kuip Park zijn brede voetgangersgebieden waar de auto te gast is en ruimte is voor groen in de vorm van bomenlanen en groenstroken. Het ontmoetingsplein is een verhard bomenplein waar plek is voor buurtactiviteiten en spelende kinderen.



Speelplekken
Square Jacques de Bollardi re, Nantes, France



Brede langzaamverkeersverbindingen
Passeig Sant Joan, Barcelona



Groene verbinding
St Andrews, Bromley-by-Bow, Londen



Groene Wijkstraat
St Andrews, Bromley-by-Bow, Londen



Semi-private binnentuinen
Docks de Saint Ouen ZAC, Frankrijk



Groene binnentuinen
Semi-private courtyard, Londen



Aktief wijkplein
Deliplein, Rotterdam

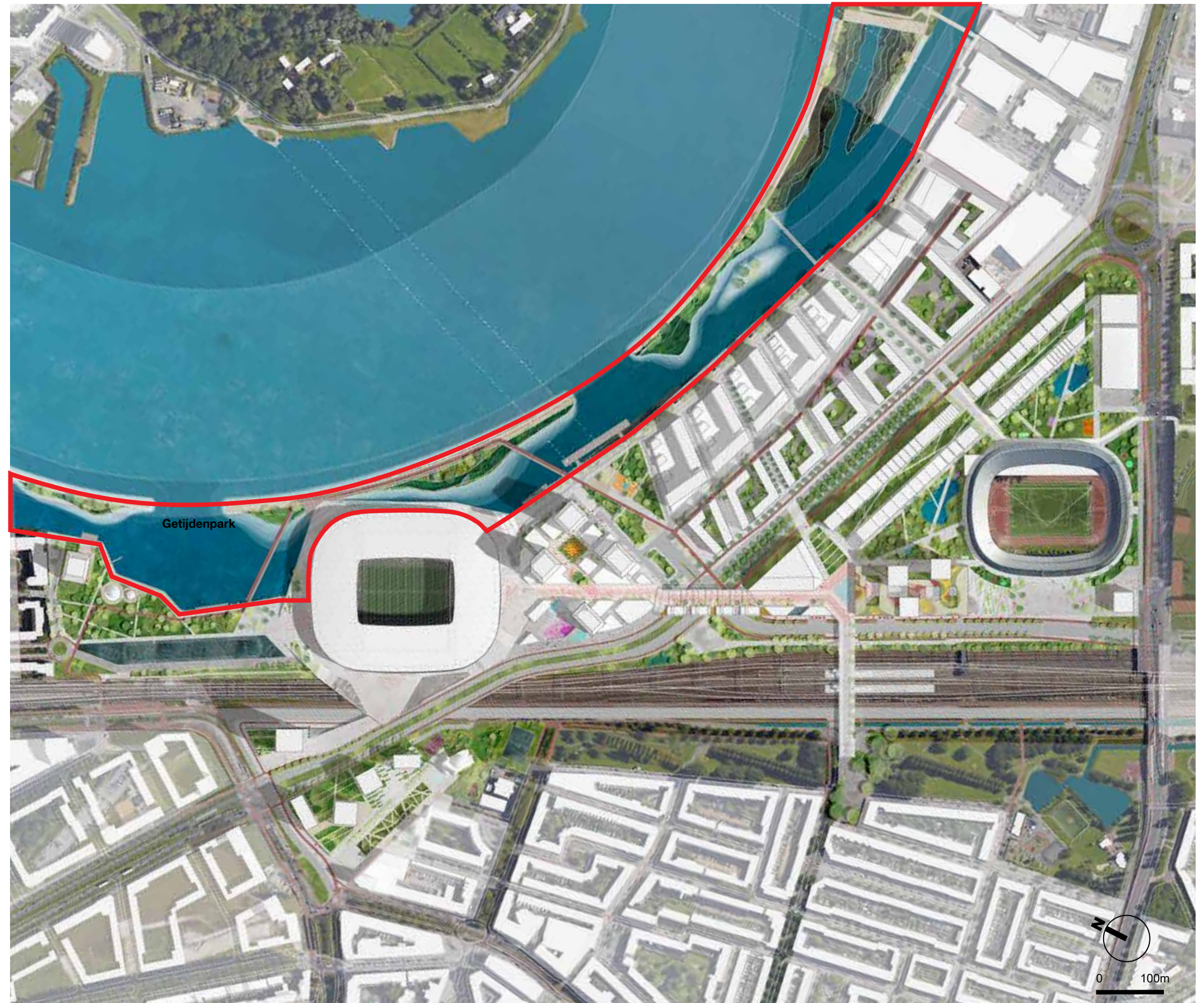
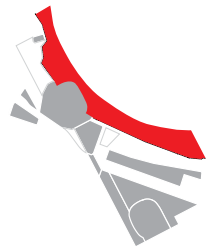


Ontmoetingsplein in woongebied
Blake Hobbs Play-za, New York

4.9 GETIJDENPARK

Inleiding

De Nieuwe Maas is een getijdenrivier, maar dit neem je als bezoeker van de stad Rotterdam nauwelijks waar. Daarnaast is de rivier de belangrijkste en grootste open ruimte van de stad, maar zijn de oevers – en dan met name de overgangen naar het water – bijzonder utilitair ingericht. De Nieuwe Maas is te lang alleen als hoofdvaarroute beschouwd, een kanaal voor scheepvaart vermomd als rivier. Dit is de reden dat de gemeente Rotterdam het initiatief heeft genomen tot de visie “de rivier als getijdenpark” waarbij de stad de ambitie uitspreekt om waar mogelijk deze oevers te verzachten en te vergroenen. De rivieroevers bij Feyenoord City zijn hiervoor bij uitstek geschikt en daarom ook een van de sleutelprojecten binnen de visie die haalbaar geacht worden. Hier is sprake van een grootschalige en hoogstedelijke gebiedsontwikkeling, waar ook nog eens een stadion in de rivier wordt gerealiseerd. De langsdam, die nodig is als aanvaarbeveiliging en stromingsbegeleiding, creëert richting de kade een stromingsluwe omgeving. De gemeente zelf heeft recent voor zowel Mallegatpark als Eiland van Brienenoord haalbaarheidsstudies gedaan, waarvan Eiland van Brienenoord omgezet is in een te realiseren project. Uitvoering start in 2020. De drie deelgebieden kunnen samen één getijdenpark vormen, waar dit nu nog vaargeul is met een aantal scheepvaartvoorzieningen, zoals de waterbus en watertaxi, plus aanmeerlocaties van duwbakken (los van de kant). Het getijdenpark moet zo ontworpen worden dat de waterinfrastructuur kan blijven functioneren, en tegelijk nieuwe recreatieve en ecologische mogelijkheden ontstaan langs de oevers van de Nieuwe Maas.

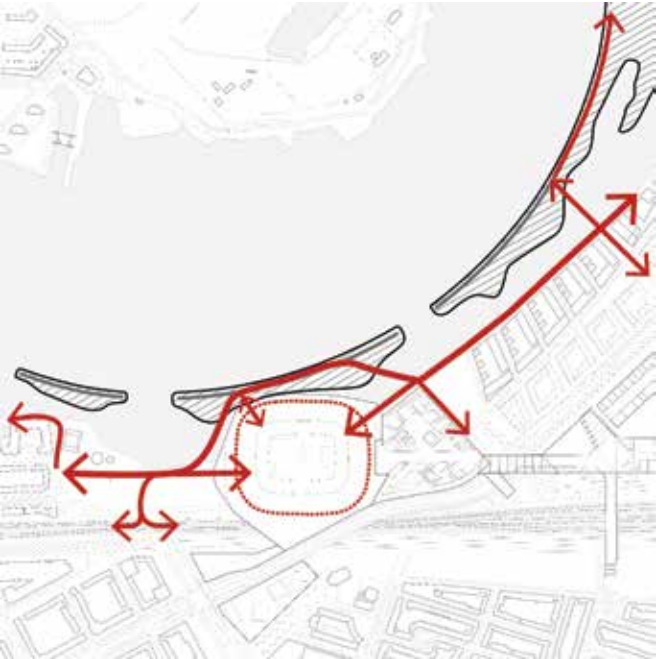


Uitgangspunten

NATUURLIJKE OEVER

Het bereikbaar en beleefbaar maken van de oevers van de Nieuwe Maas is een van de belangrijkste ambities voor het creëren van nieuwe natuurwaarden in de stad, maar zorgt ook voor een unieke beleving voor de recreant. Als de langsdam van het Stadion doorgetrokken wordt richting het Eiland van Brienoord en richting Mallegatpark ontstaan er ineens hele interessante mogelijkheden. Met het aanbrengen van flauwe oevers aan de binnenzijde van deze langsdammen ontstaat er een intergetijdengebied met natuurlijke oevers. Deze liggen in een stromingsluwe zijde op de zon georiënteerd, en zo ontstaan er strandjes en opgaande beplantingen rond de hoogwaterlijn. Rond het stadion komt een hoogwaardige fietsverbinding en langs de gehele dammenstructuur komt een pad, zodat je idealiter vanaf de bootaanlanding naast het Nieuwe Stadion tot aan het Eiland van Brienoord kan lopen. Daar waar de belangrijke looproutes vanuit het Kuip Park via de Veranda bij de Piet-Smitkade uitkomen kunnen een aantal dwarsverbindingen gemaakt worden, en zo ook bijzondere plekken aan het water worden vormgegeven. Voor de bewoners en bezoekers wordt wat nu een kade is die langs het water loopt ineens een boulevard in een enorm park dat ook nog een overzijde heeft. Rondjes en gevarieerder routes maken de beleving van dit gebied ineens veel gevarieerder; het stedelijke van de Veranda contrasteert met het natuurlijke van een ruige rivieroever.

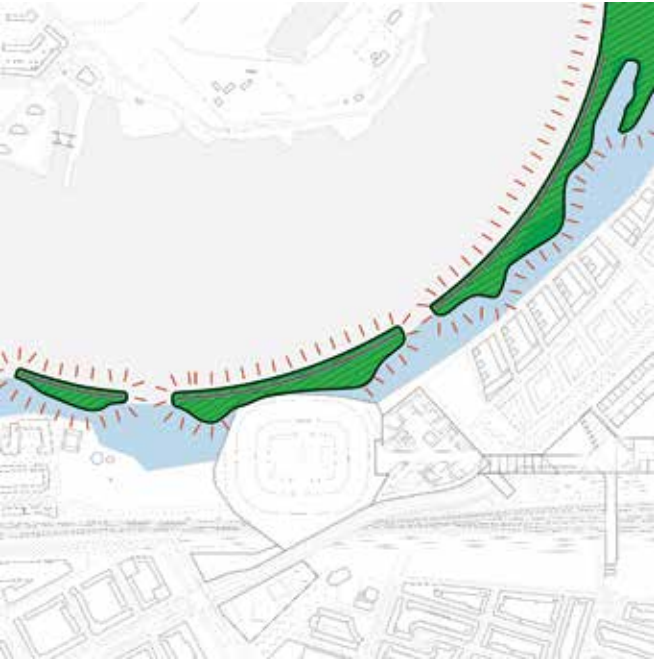
1. Nieuwe langzaam verkeersnetwerk maakt dwarsverbindingen met het park



2. Ecologisch netwerk: continuering van de dam en getijdenlandschap uitbreiden



3. Uniek landschap als belangrijke trekker in het gebied



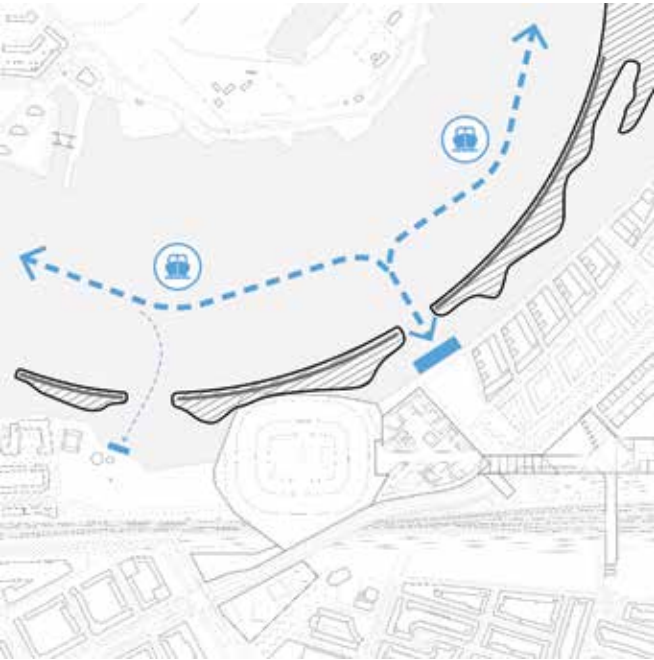
4. Diverse landschappen: onderscheidend stedelijk landschap en natuurlijk rivierlandschap



5. Activeer het getijdenpark met programma-plekken



6. Bereikbaarheid voor scheepvaart



- locatie specifiek
- fysieke verbinding
- ecologische verbinding
- drie trekkers
- activerende openbare ruimte
- diverse landschappen
- sociaal verbonden
- katalysator van OV
- inclusief
- klimaatadaptief

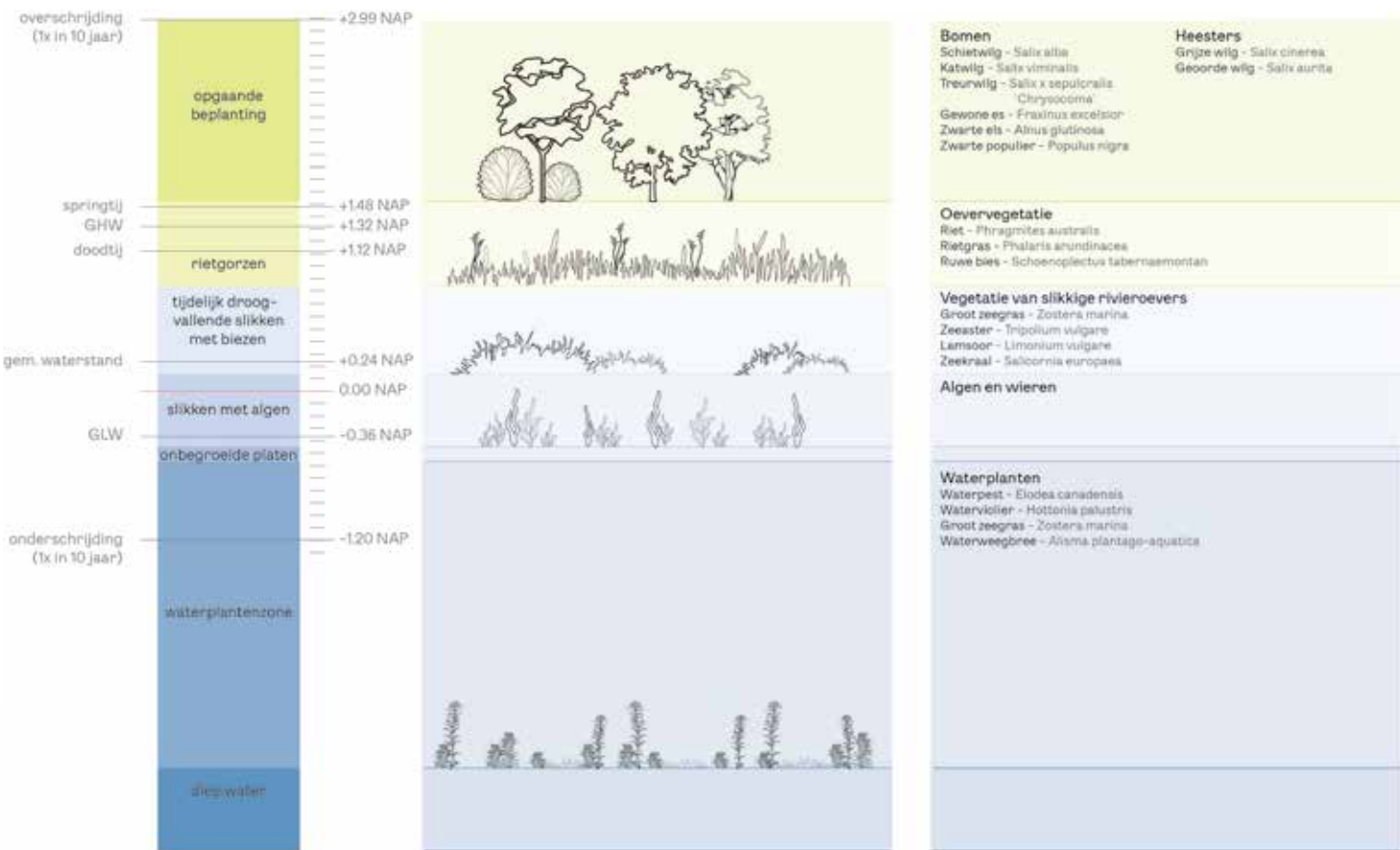
GETIJDENPARK - GHW +1.27 NAP



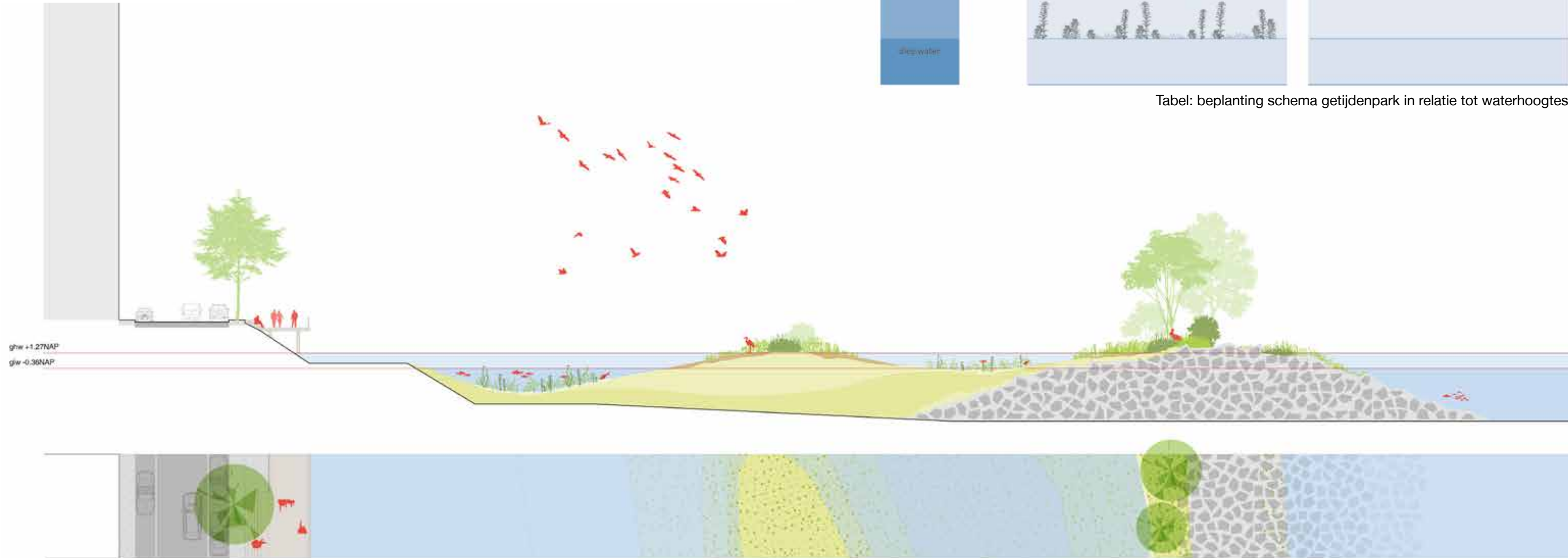


Getijdennatuur en Ecologie

Getijdennatuur wordt gekenmerkt door gevarieerde natuurtypen; slikken, onbegroeide delen en schorren die begroeid zijn met ruigten, rietvelden en wilgenbossen. Het draait bij getijdennatuur om de gradiënten - de geleidelijke overgangen. Subtiële langzaam verschuivende verschillen in groeiomstandigheden zorgen voor grotere opervlaktes waar nieuwe soorten zich kunnen vestigen; een steile kade biedt die mogelijkheden niet. Het gaat om verschillen van hoog/droog via periodiek overstroomd tot altijd onder water; verschillen van zout, zilt, brak, zoet water; verschillen van zonnig, schaduwrijk richting aardedonker; van winderig tot luw. In de tabel 'beplanting schema getijdenpark' is bijvoorbeeld heel goed te zien bij welke omstandigheden bepaalde boomsoorten zich nog kunnen vestigen, en waar alleen waterplanten zich nog vestigen. Het mooie van getijdennatuur is dat door de verandering in vrijwel alle omstandigheden per dag, en per seizoen dit een van de meest diverse natuurlandschappen van Nederland zal zijn - waar nu nog alleen een kade langs het water is.



Tabel: beplanting schema getijdenpark in relatie tot waterhoogtes



Doorsnede - voorbeeld uitwerking, indicatief

Kwaliteit van buitenruimte

Getijdennatuur wordt gekenmerkt door gevarieerde natuurtypen; slikken, onbegroeide delen en schorren die begroeid zijn met ruigten, rietvelden en wilgenbossen. Het is een plek voor natuur (flora en fauna), maar ook voor recreatie. Het gebied is toegankelijk door middel van struinpaden en het is beleefbaar vanaf de fiets- en voetgangersverbinding die over de doorgetrokken langsdam loopt. Met zijn ruige en natuurlijke karakter en flauwe oevers staat het getijdenpark in contrast met de stedelijke wereld van het stadion en de torens.



Eiland van Brienenoord, Rotterdam



Vijfsluizerhaven, Schiedam



Reserva Natural Local do Estuário do Douro, Porto



Eiland van Brienenoord, Rotterdam



Uferpromenade, Kopenhagen



Eiland van Brienenoordeiland, Rotterdam



Motor Island, Niagara River



Vijfsluizerhaven, Schiedam



Cykel snake, Kopenhagen

05

PLANVERANTWOORDING

5.1 BESTEMMINGSPLAN

Om het project Feyenoord City te kunnen realiseren, worden de nieuwe functies mogelijk gemaakt in een nieuw bestemmingsplan. Gekoppeld aan de bestemmingsplanprocedure wordt een milieueffectrapport (MER) opgesteld. Het MER bevat de milieu-informatie om een goede afweging te maken voor de planologische regeling in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zal flexibel zijn en binnen de randvoorwaarden, die uit het MER en het distributie planologisch onderzoek (DPO) volgen, mogelijkheden creëren om te schuiven met programma, zodat kan worden ingespeeld op ontwikkelingen in de tijd en nieuwe inzichten.

Feyenoord City is een langjarige gebiedsontwikkeling. Het MER beschrijft de milieueffecten die kunnen optreden en de maatregelen om die effecten zo nodig te verminderen. Hiervoor zijn in het MER verschillende alternatieven en varianten voor de ontwikkeling van Feyenoord City onderzocht. Het MER beschrijft ook het voorkeursalternatief; het alternatief dat in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Dit voorkeursalternatief gaat uit van een maximaal programma, omdat dit het meeste kan bijdragen aan de woningbouwopgave van Rotterdam. Het MER wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan voor Feyenoord City in procedure gebracht.

DOELBEREIK IN HET MER

De alternatieven zoals opgenomen in het MER worden ook getoetst op de mate waarin zij bijdragen aan de doelstellingen van Feyenoord City. De doelen en strategieën zoals opgenomen in dit Masterplan zijn vertaald in een doelbereik passend bij de aspecten die onderzocht worden in de MER. Hiervoor zijn twee overkoepelende doelen geformuleerd:

- Het leveren van een sociaal-economische impuls voor Rotterdam-Zuid als geheel en,
- Het ontwikkelen van een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Om deze doelen, gekoppeld aan de vijf doelen in dit Masterplan, goed te kunnen beoordelen in het MER, zijn alle alternatieven en varianten beoordeeld op de bijdrage aan:

- invulling van de woningbouwopgave;
- het verbinden van Feyenoord City met de omliggende wijken;
- de werkgelegenheid in Rotterdam-Zuid;
- betere OV-structuur;
- ruimtelijk en sociaal verbinden van omliggende wijken;
- het creëren van een iconische plek op de Maasoever en het bijdragen aan de aantrekkelijkheid en levendigheid van het gebied;

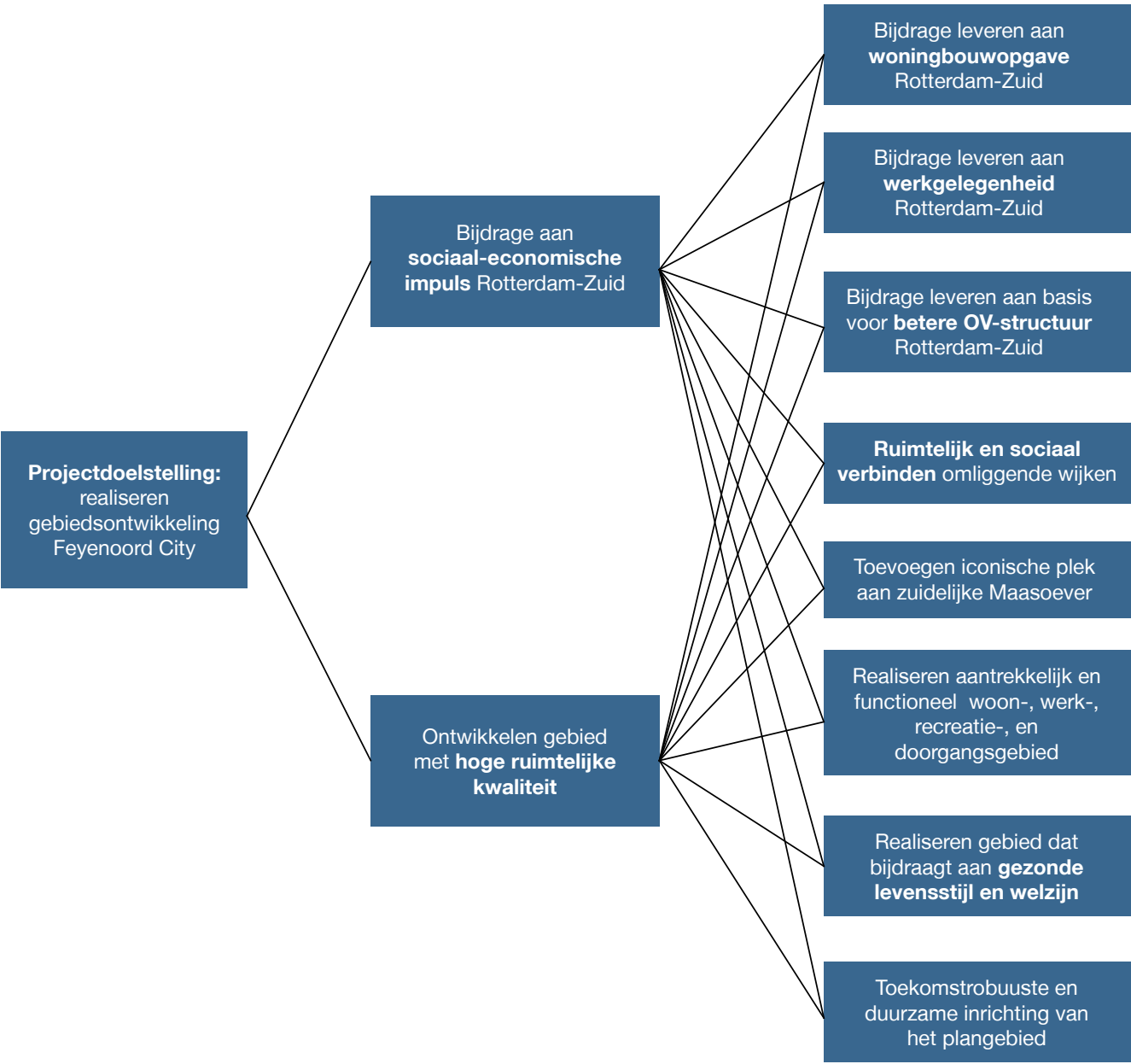
- realiseren van een aantrekkelijk en functioneel woon-, werk-, recreatie- en doorgangsgebied;
- realiseren van een gebied dat bijdraagt aan de volksgezondheid en welzijn;
- duurzame inrichting van het plangebied.

De voorlopige conclusie is dat het programma van het voorkeursalternatief het meeste bijdraagt aan een sociaal-economische impuls voor Rotterdam-Zuid en de ontwikkeling van een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Feyenoord City heeft een omvangrijk *woningbouwprogramma*, omvat ruimte voor een mix van nieuwe functies die naast levendigheid ook positieve *werkgelegenheidseffecten* hebben. Het creëert hiermee ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden waarmee het gebied een *verbindende functie voor omliggende wijken* kan vervullen. Ook ontstaat door het programma een randvoorwaarde voor investeringen in betere OV-structuur. Er ontstaat een gebied waarin zowel het programma als de openbare ruimte meer gericht zijn op *vrije tijd en wonen*; het gebied wordt *levendiger, vriendelijker voor langzaam verkeer en prettiger om in te verblijven en te bewegen*. Voor het behalen van een hoge ruimtelijke kwaliteit is het essentieel dat er voldoende ruimte blijft voor kwaliteiten als groen, water, en aantrekkelijke openbare verblijfsgebieden. Het Masterplan beschrijft en verbeeldt hoe dit wordt gerealiseerd. Ook het getijdenpark, dat voorziet in een recreatieve functie, draagt hier extra aan bij.

DPO

Voor het Feyenoord City project is tevens een distributie planologisch onderzoek (DPO) uitgevoerd. Dit onderzoek onderbouwt de behoefte aan de verschillende programmaonderdelen voor duurzame stedelijke ontwikkeling van Feyenoord City en de wijdere omgeving. Bevestigd wordt dat er voldoende (markt)ruimte is voor het programma dat in Feyenoord City mogelijk wordt gemaakt, waaronder voor het substantiële aantal woningen en de daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen. Tevens wordt bevestigd dat Feyenoord City een goede locatie is om dit programma te vestigen gezien de bereikbaarheid/potentie als OV-locatie, het integrale karakter van de gebiedsontwikkeling en daarmee de onderlinge synergie tussen de programma's en de versterking van de omliggende wijken en het winkelgebied de Beijerlandselaan en de Riederlaan in het bijzonder. Hierbij is, conform de inzet van dit Masterplan, randvoorwaarde dat een belangrijk deel van de horeca en winkels aan de Veranda 'meeverhuist' naar Strip en Waterfront.



5.2 DIJK EN UITGIFTEPEIL

Klimaat

Het klimaat verandert. Tot het jaar 2050 is het redelijk duidelijk wat dit betekent qua zeespiegelstijging en afvoerandering op de Rijn en Maas. Na 2050 lopen de voorspellingen uiteen: voor de zeespiegelstijging ligt de range tussen 0,3 – 3 meter; de verwachte afvoerandering van de Rijn en Maas is op dit moment voorzien als 10-20% meer afvoer van de Rijn en 20-40% meer afvoer van de Maas in 2100. In 2021 worden de voorspellingen voor de zeespiegelstijging en de afvoerandering bijgesteld, nadat nieuwe informatie is vrijgekomen vanuit het IPCC en KNMI. Recent is bekend geworden dat het smelten van de ijskappen in de afgelopen 5 jaar is verdrievoudigd ten opzichte van de 20 jaren ervoor. De verwachting is dan ook dat de bovengenoemde nieuwe KNMI-scenario's (verwacht in 2021) een verslechterd beeld zullen laten zien. Voorzag men in 2006 nog 35 tot 85 cm stijging voor 2100, was dat in 2014 al maximaal 100 cm, en de laatste inzichten leiden tot zelfs 2 à 3m in 2100. Dit zal een significante invloed hebben op het watersysteem en de keringen van de Rotterdamse regio, dus ook het ontwikkelingsgebied van Feyenoord City en omgeving.

Keringen

Het Masterplangebied ligt buiten- en binnendijks over en naast de primaire waterkering van IJsselmonde en Feijenoord. Deze primaire kering dient ter bescherming van Rotterdam-Zuid tegen hoogwaterstanden op de Nieuwe Maas. Het biedt letterlijk de zekerheid van veilig leven voor een kleine 100.000 personen die er wonen of werken en nog eens voor zo'n 50.000 recreanten tijdens een wedstrijd of concert in De Kuip.

De ontwikkeling van het gebied Feyenoord City in relatie tot de klimaatverandering, en het feit dat de ontwikkeling in de keringenzone ligt, maakt het tot een wezenlijke uitdaging. Primaire keringen hebben een wettelijke kernzone en daaromheen een beschermingszone waarin in het algemeen geen werkzaamheden mogen plaatsvinden om de functie waterveiligheid blijvend te kunnen bieden. Het waterschap heeft voor deze kering een aanpak uitgezet om hem zoveel mogelijk groen te houden, zodat het een herkenbare ader is in het landschap, en opdat toekomstige verzwaringen uitvoerbaar blijven. Bij het ontwikkelen van plannen in of nabij de waterkering is het waarborgen van de waterveiligheid de belangrijkste randvoorwaarde.

De huidige legger is gebaseerd op het landelijke beleid, dat is vastgesteld in 2007, en heeft een doorkijk tot het jaar 2050. Omdat de woningen en andere bebouwing in Feyenoord City er minimaal voor 50 jaar staan, is een nieuwe visie nodig op de hoogte en breedte van de kering, uitgevoerd met de nieuwe normering uit het jaar 2017.

Het waterschap zal hier de komende periode aan werken en van daaruit met heldere uitgangspunten komen voor de kering in Feyenoord City. De verwachting is dat op zijn minst een dijkversterking nodig is. De normering uit het jaar 2017 gaat uit van een risicobenadering: het risico is gelijk aan de kans (op overstroming) vermenigvuldigd met het gevolg (schade). Het risico is dus ook afhankelijk van de beschermde waarde. De voorliggende ontwikkeling betreft een enorme waarde-injectie. Dit betekent intrinsiek een verhoogd risico. Het Deltaprogramma wordt iedere 6 jaar geüpdatet. De nieuwe uitgangspunten die hieruit voortvloeien zullen de waterpartijen onverkort in hun beleid en uitwerkingskader doorvoeren. De eerstvolgende update is voorzien in het jaar 2021 en de daaropvolgende update komt in het jaar 2027.

Buitendijks

Delen van het Masterplangebied liggen buitendijks (aan de niet-beschermde kant van de dijk). Hiervoor heeft de Gemeente Rotterdam een door B&W vastgesteld beleid inhoudende dat nieuwe ontwikkelingen dienen te worden aangelegd op minimaal 3,60m +NAP. Daar waar het huidige terrein al hoger ligt, moet het op dit hogere niveau blijven. Voor vitale voorzieningen geldt echter een minimale hoogte van 3,90m +NAP. Deze hoogte van 3,90m geldt ook als eis voor ontsluitingswegen (i.e. evacuatieleroute ten tijde van dreiging van hoogwater). Deze peilen hangen samen met gematigde voorspellingen van klimaatverandering en zeespiegelstijging, gedaan door het KNMI in het jaar 2006 (gematigd wil zeggen dat de gestage rechte lijn van reeds gemonitorde zeespiegelstijging lineair doorzet, iets dat met alle zekerheid sowieso gaat plaatsvinden). De afgelopen jaren is een aantal zaken veranderd in het mondiale natuurlijke systeem waardoor de klimaatverandering zich lijkt te versnellen. Het is daardoor evident dat de ontwikkeling Feyenoord City letterlijk, figuurlijk en ruimtelijk rekening dient te houden met een verhoogde dijkversterkingsopgave alsook met een mogelijk verscherpt buitendijks beleid, welke van toepassing zullen worden tijdens de levensduur van de ontwikkelingen. De gemeente en het waterschap zullen hiervoor de komende periode een zo goed mogelijke doorkijk met daaraan gerelateerde uitgangspunten ontwikkelen. Gegeven de huidige mate van onzekerheid en snelle veranderingen op dit vlak zal mogelijk een nationaal kennisplatform betrokken worden om klimaatontwikkelingen te verdisconteren in het scheppen van de randvoorwaarden.

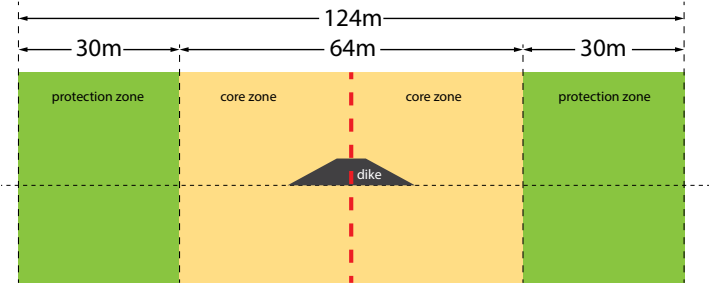
Berging

Rijkswaterstaat, gemeente en waterschap hebben belang bij het instandhouden van berging in het hoofdwatersysteem en in de binnendijkse gebieden. Omdat compensatie van verlies van berging in het hoofdwatersysteem complex is, wil Rijkswaterstaat zo

vroeg mogelijk inzicht in de opgave die Feyenoord City, de ontwikkeling van de nieuwe oeververbinding en andere toekomstige ontwikkelingen in dit gebied opleveren. Dit betreft specifiek inzicht in activiteiten die plaatsvinden buitendijks in de Nieuwe Maas, die daarmee onder het vergunningenregiem van de Waterwet vallen. In het binnendijkse gebied gelden de uitgangspunten voor de klimaatadaptieve stad. Dit betekent dat ruimte nodig is voor het opvangen van overtollige neerslag en het tegengaan van water op straat. Dit water kan hergebruikt worden. In droge en warme perioden kunnen water en wind helpen bij het tegengaan van hittestress.

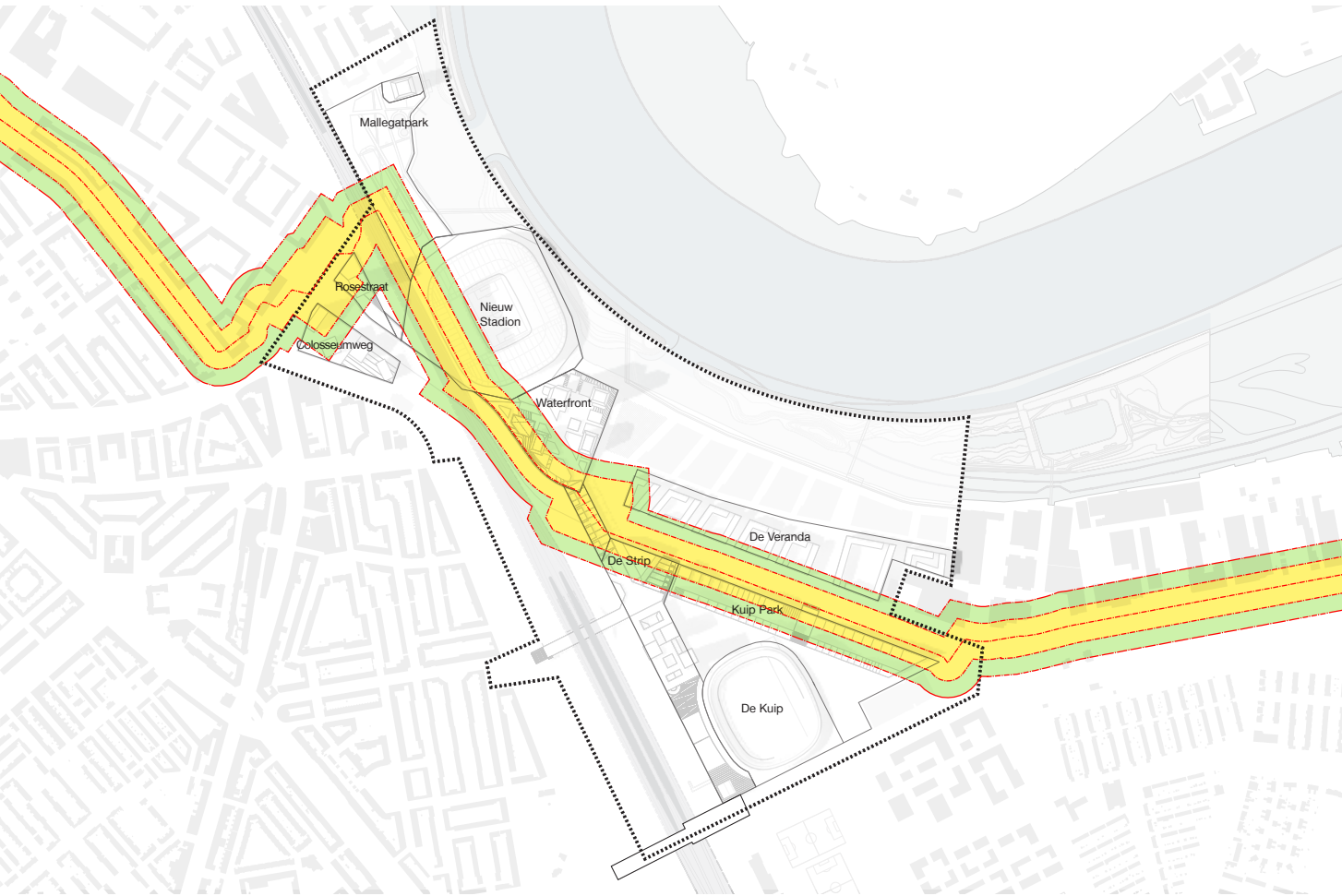
Proces

Omdat waterschap, Rijkswaterstaat en de gemeente Rotterdam op watervlak veel verbindingen met elkaar hebben, willen zij gezamenlijk optrekken in het overleg met Feyenoord City. Daarnaast vinden de waterpartijen het van belang dat Feyenoord City regulier overleg met hen pleegt, omdat de ontwikkelingen grote impact hebben op de assets van de waterpartijen.



Standaard doorsnede over dijk
Beschermszone / Kernzone

- Beschermszone dijk**
Zone die aangeeft dat ingrepen mogelijk effect hebben op de veiligheid en beheer van de waterkering. Ingrepen in deze zone moeten worden overlegd met het waterschap.
- Kernzone dijk**
Zone die de waterkering aangeeft.
- Middellijn dijk**



5.3 KABELS EN LEIDINGEN

Er ligt een aantal tracés van hoofdtransportleidingen in het masterplangebied, waarmee met de planuitwerking rekening wordt gehouden. De voorkeur van de eigenaren van leidingen is dat deze tracés in de openbare ruimte liggen, dat zij altijd toegankelijk zijn en dat er niet overheen wordt gebouwd. In een aantal gevallen zal van deze principes worden afgeweken. Daarover worden specifieke afspraken gemaakt. Dat geldt in bijzondere mate voor de leidingen die in het tracé van de waterkering liggen. Daarnaast wordt de nieuwbouw aangesloten op de distributienetten van de nutsbedrijven voor water, elektriciteit en data.

Warmteleiding

Het geplande tracé van het regionale warmtenet van WBR loopt langs de Olympiaweg, kruist de Stadionweg en loopt over het huidige parkeerterrein P5 richting de rivier. Bij de uitwerking van het tracé, waarvoor de vereiste vrije ruimte (breedte) 17 meter bedraagt, is rekening gehouden met de reservering voor de nieuwe oeververbinding.

Waterleidingen Evides

De hoofdtransportwaterleidingen van Evides, waarmee het drinkwater voor Rotterdam wordt aangevoerd vanuit de Biesbosch, lopen vanaf de Maas door het Mallegatpark tot de rand van de dijk, volgen dan de hartlijn van de dijk onder het Nieuwe Stadion, en sluiten aan bij de rest van de leidingen van Evides onder de Burgerhoutstraat. Daar kruisen ze de dijk en lopen verder naar het zuiden langs de Olympiaweg. Het Masterplan voorziet erin de Evides leidingen onder het Nieuwe Stadion doorlopen.

Eneco Warmteleiding

De huidige Veranda wordt gevoed met een warmteleiding die vanuit Feijenoord langs de Korte Stadionweg loopt. Deze leiding kan mogelijk onder het Nieuwe Stadion worden ingepast. Anders wordt deze verwijderd ten behoeve van het Nieuwe Stadion. De Veranda zal dan via een andere leiding worden gevoed.

Hogedruk Gasleiding

Er loopt een hogedruk gasleiding door het plangebied naar het gasoverslagstation aan de zuidkant van Feijenoord. Dit gasoverslagstation wordt verplaatst naar een locatie in het Stadionpark. Het stuk hogedruk leiding in het plangebied Feyenoord City vervalt.

Wenstracé Distributieleidingen

De distributietracés van de kabels en leidingen volgen nu de Korte Stadionweg. Het gedeelte onder De Strip zal worden verlegd volgens een tracé dat rekening houdt met de nieuwbouw, waarbij het tracé uiteindelijk zal aansluiten op de Olympiaweg. De benodigde breedte van de leidingstrook voor distributieleidingen, de zogenaamde vrije

ruimte, boven de kabels, is 1,5 à 3,0 meter. Dit is exclusief de benodigde vrije ruimte voor warmtenetten. In het Masterplan is ruimte gereserveerd voor tracés van distributieleidingen en mogelijke warmtenetten.



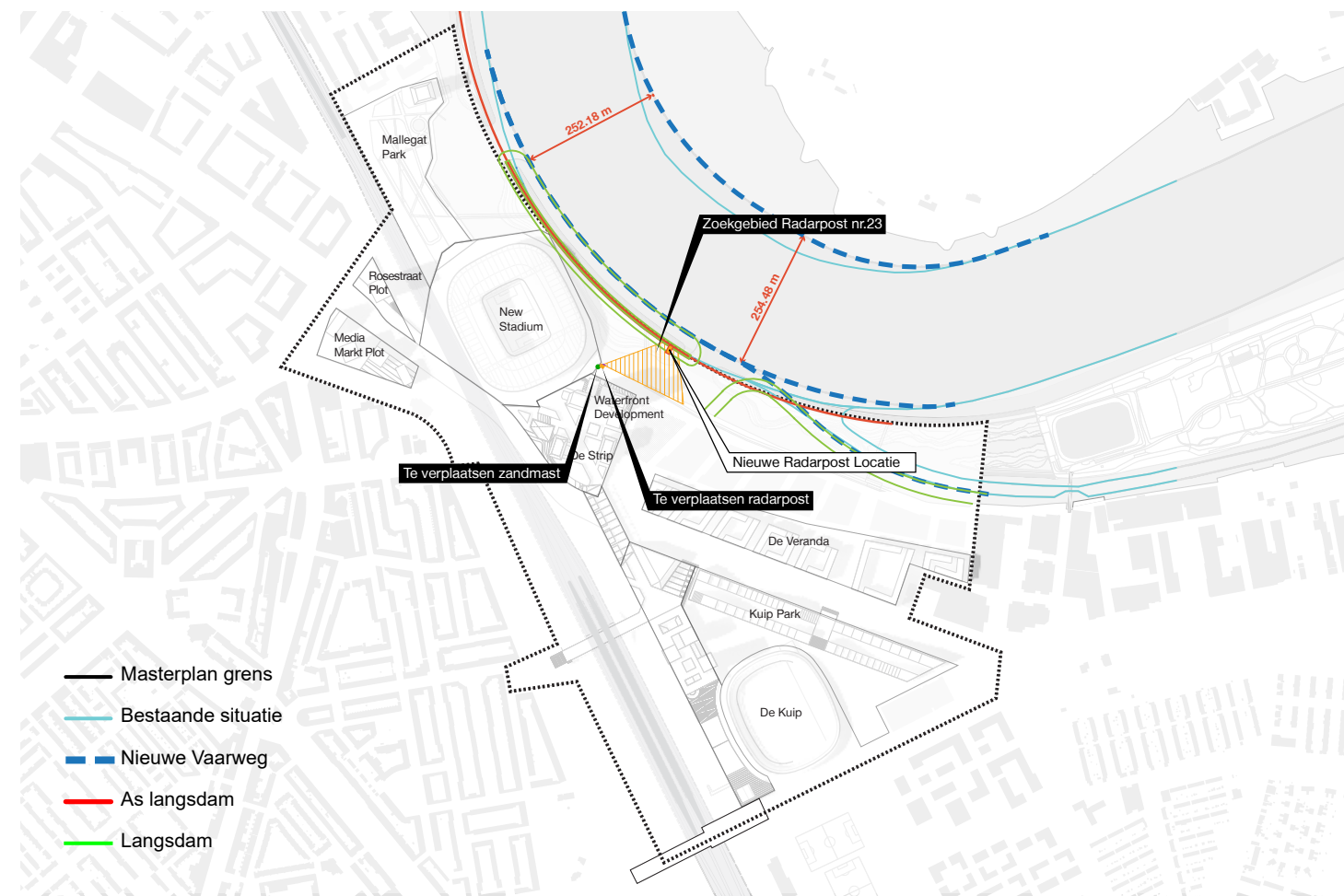
5.4 NAUTISCHE VEILIGHEID

Het Nieuwe Stadion wordt deels in de Nieuwe Maas gebouwd, naast de vaargeul. Om het Nieuwe Stadion te beschermen wordt, om veiligheidsredenen voor het stadion een aanvaarbeveiliging gebouwd. Deze krijgt de vorm van een langwerpige dam: de langsdam. Om deze langsdam in te passen wordt de vaargeul ongeveer 30 meter naar rechts verplaatst, verder van de oever vandaan.

De langsdam heeft de volgende vier functies:

- beschermen van het stadion;
- weghouden van plasbranden;
- mogelijk maken van een aanlegplaats met een lengte van 100m voor de waterbus;
- begeleiden van de stroming van de rivier.

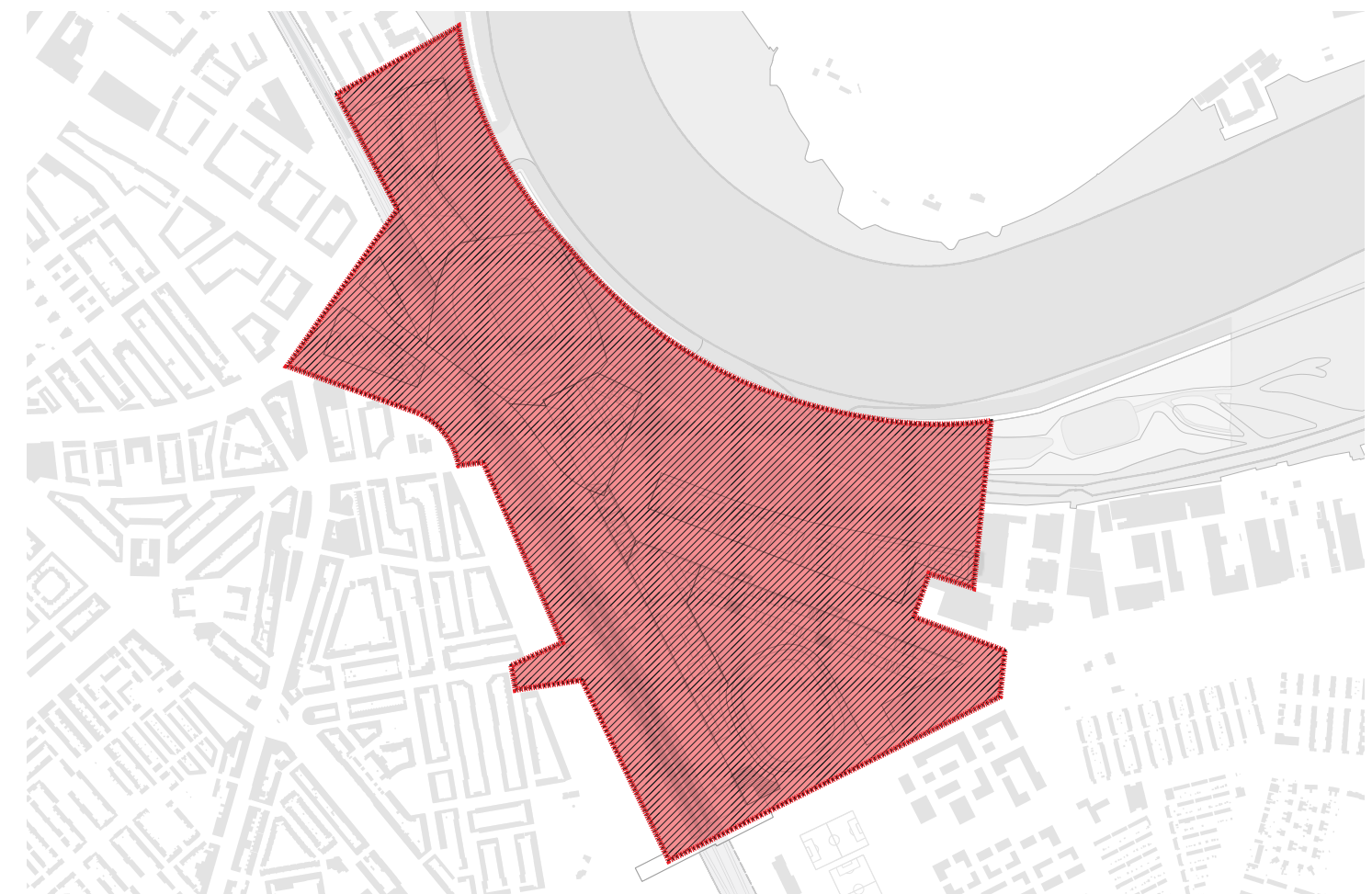
Ook een radarpost en een zendmast worden vanwege de nieuwe ontwikkelingen verplaatst. Het zoekgebied voor de radarpost na verplaatsing is op de afbeelding oranje gearceerd.



Voorgesteld ontwerp langsdam en waterwegaanpassingen (RHDHV)

5.5 BODEMVERVUILING

Binnen het hele plangebied van Feyenoord City is sprake van verontreiniging van de bodem. De grond wordt geschikt gemaakt voor het beoogde nieuwe gebruik, waarbij zo nodig verontreinigde grond wordt afgevoerd. Tijdens de bouw vinden ophogingen plaats, waardoor zettingen kunnen optreden. Door tijdig ophogen en eventueel toepassen van zettingversnellende maatregelen blijven de restzettingen beperkt.



5.6 WATERCOMPENSATIE

Met de bouw van het Nieuwe Stadion wordt er buitendijks en in de rivier gebouwd, waardoor de ruimte voor de rivier (waterafvoer en waterberging) wordt beïnvloed. Daarom is het gehele ontwerp getoetst aan de Beleidslijn Grote Rivieren. Deze Beleidslijn kent de volgende doelstellingen:

- Behoud van de beschikbare afvoer- en opslagcapaciteit van de rivier.
- Voorkomen van ontwikkelingen die verbreding of verlaging van de rivier nu of in de toekomst onmogelijk maken.

De Beleidslijn schrijft voor dat het volume aan afvoercapaciteit dat wordt weggenomen tussen gemiddeld hoogwater en extreem hoogwater, gecompenseerd moet worden op een locatie in de omgeving. Dit houdt in dat elders, in de omgeving van de ingreep, eenzelfde hoeveelheid grond tussen gemiddeld en extreem hoogwater moet worden weggegraven. Zo blijft de totale capaciteit voor het bergen van water bij extreem hoogwater hetzelfde. De hoeveelheid te compenseren waterberging hangt uiteindelijk af van het definitieve ontwerp van het Nieuwe Stadion en directe daaraan gerelateerde ingrepen – maar bedraagt ongeveer 55.000 m3. Deze hoeveelheid is in de omgeving in andere initiatieven voor ‘ruimte-voor-de-rivier’ gevonden.

Binnendijs wordt waterberging gecreëerd, waar het water van extreme hoosbuien tijdelijk kan worden opgevangen.

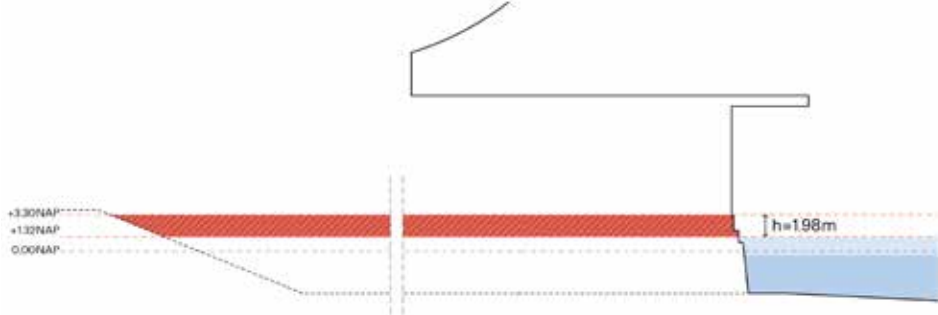
OPGAVE

<i>Feyenoord</i>	Opp.	Hoogteverschil Inhoud		
1. Nieuw stadion	15,065	1.98	29,828	31,065
	1,249	0.99	1,236	
2. Langsdam A	3,308	1.68	5,557	8,132
	3,065	0.84	2,575	
				39,197
<i>Gemeente</i>				
3. Langsdam B	1,407	0.68	957	1,150
	568	0.34	193	
4. Langsdam C	1,929	0.68	1,312	1,570
	760	0.34	258	
5. Ophogen strekdam EvB	2,163	0.68	1,471	1,766
	867	0.34	295	
6. Getijdennatuur	11,496	0.18	2,069	2,069
				6,555

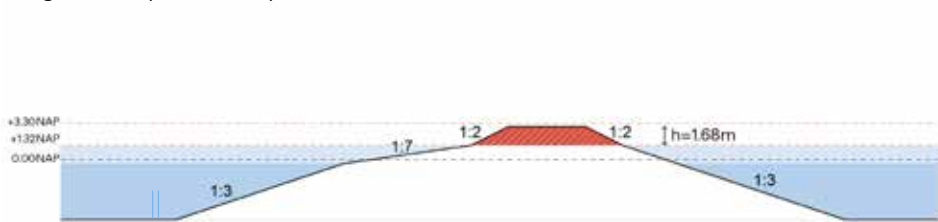
WATERCOMPENSATIE MOGELIJKHEDEN

	Oppervlakte	Hoogteverschil	Inhoud	
1. Piet Smitskade verlagen	7,566	1.59	12,030	12,030
				2,440
<i>Feyenoord</i>				
2. Poreuze Langsdam A	8,132	30%	2,440	2,440
<i>Gemeente</i>				
3. Poreuze Langsdam B	1,150	30%	345	
4.Poreuze Langsdam C	1,570	30%	471	
5. Poreuze Strekdam EvB	1,766	30%	530	
				1,346

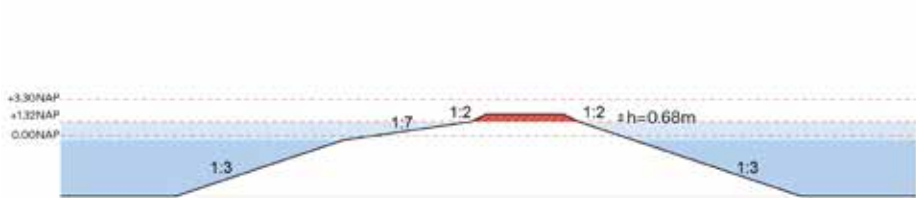
Nieuwe Stadion



Langsdam A (+3.00 NAP)



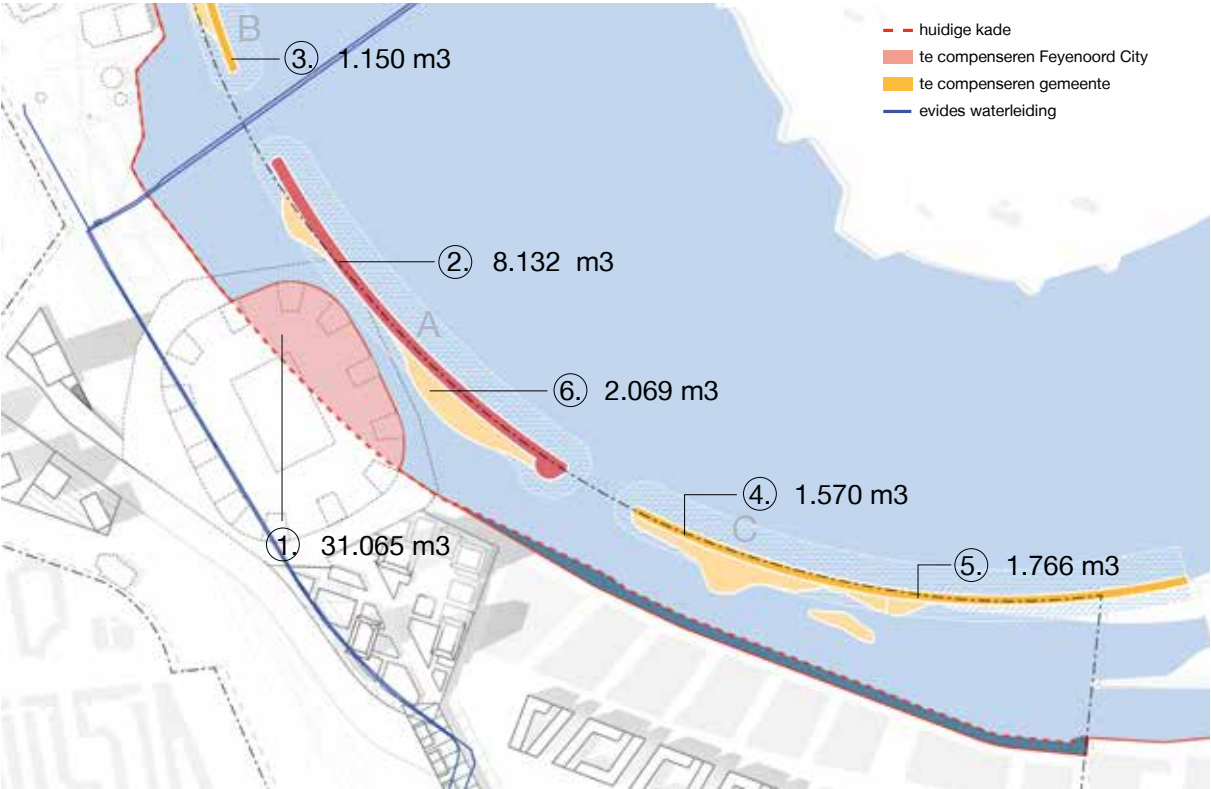
Langsdam B, C en EvB (+3.00 NAP)



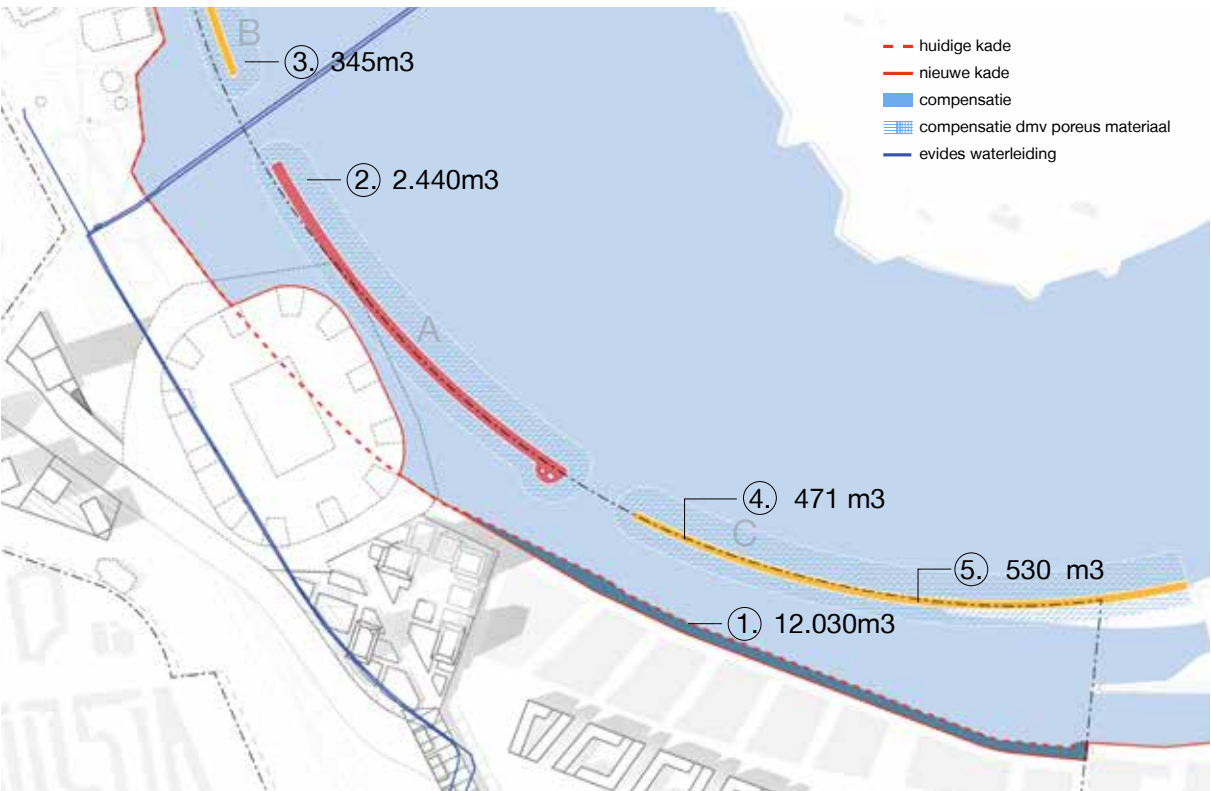
Piet Smitskade verlagen



Opgave



Watercompensatie mogelijkheden



5.7 EXTERNE VEILIGHEID

Vervoer van gevaarlijke stoffen Over het spoor

Vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor gelden er randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het stadion en de gebiedsontwikkeling. Er geldt een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter rond het spoor. Daarnaast is het groepsrisico groter dan de oriëntatiewaarde. Dit wordt deels veroorzaakt door de evenementen en wedstrijden in het stadion, deels door de andere functies van de gebiedsontwikkeling. De gemeente verantwoordt het groepsrisico in het kader van het bestemmingsplan. Hierbij wordt gekeken naar maatregelen aan de bron (het spoor) en maatregelen bij het stadion en ter plaatse van de overige gebouwen. Daarnaast wordt aangegeven hoe er gehandeld wordt in geval van een calamiteit op het spoor.

Vervoer van gevaarlijke stoffen Over het water

Vanwege vervoer van gevaarlijke stoffen over het water geldt er een aandachtsgebied voor plasbranden van 25 meter, waarbinnen structurele maatregelen genomen moeten worden. Het Nieuwe Stadion ligt mede door de aangebrachte langsdam buiten deze zone.



30m Plasbrand Zone



Zone Hoog Groepsrisico



25m Plasbrand Zone

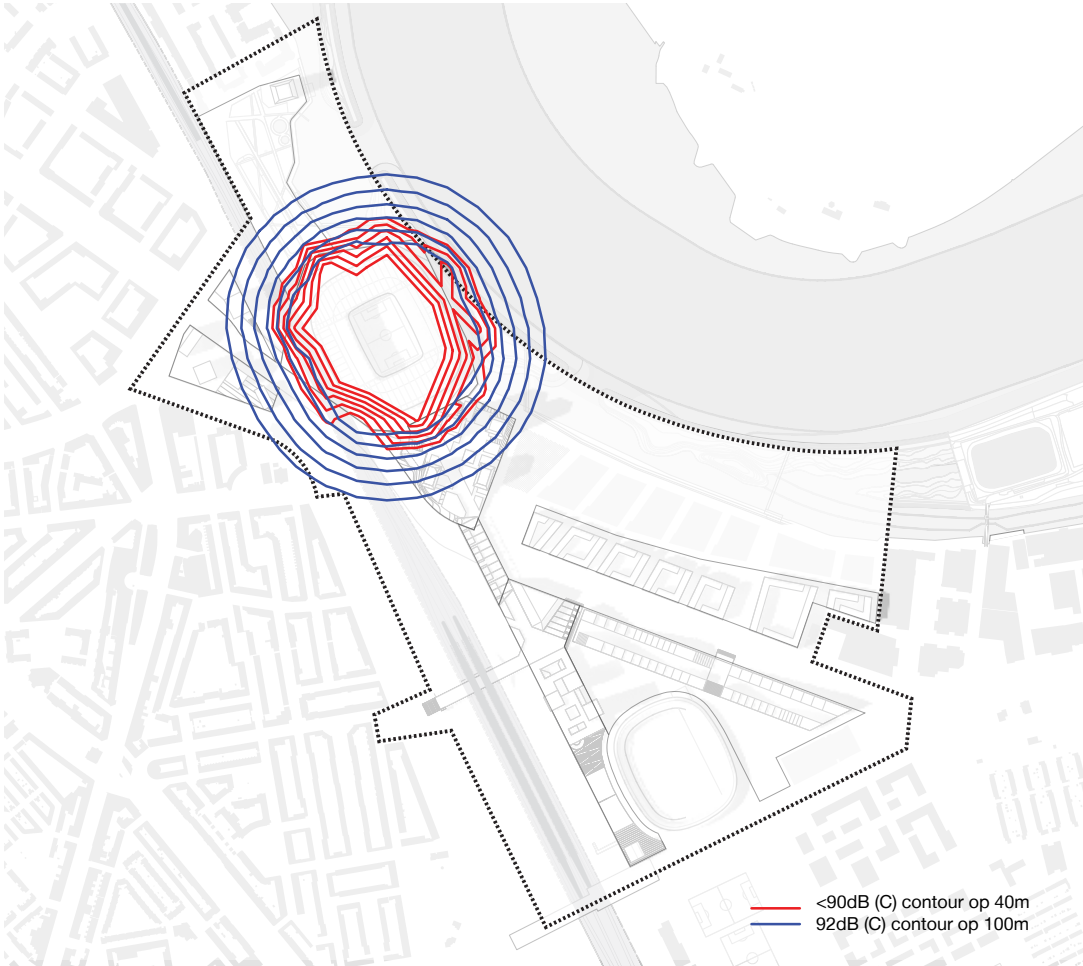
5.8 GELUID

Door het Nieuwe Stadion

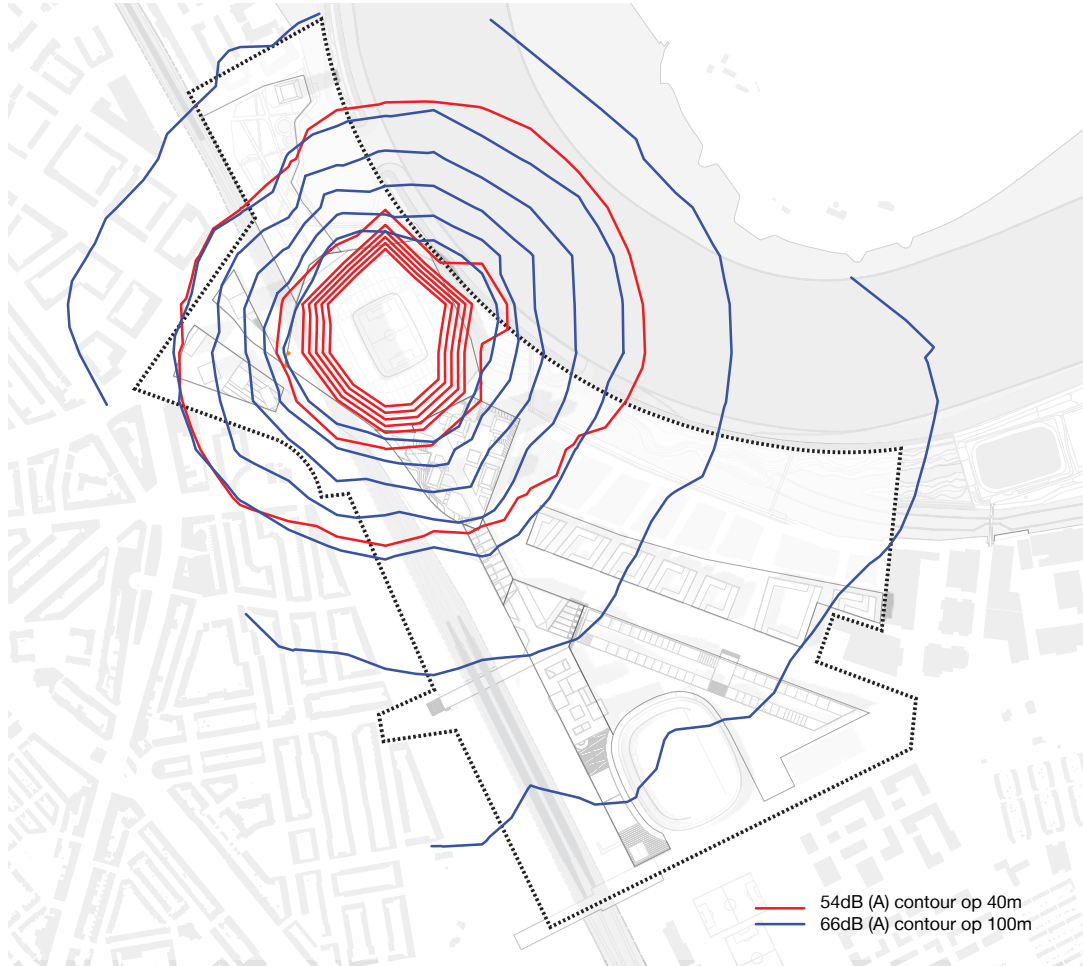
Op wedstrijddagen en tijdens concerten treedt er geluidsoverlast op in het gebied rond het Nieuwe Stadion. Voor geluidgevoelige functies in de hoogbouw aan in de Rosestraat, Colosseumweg, Strip Noord en aan het Waterfront zijn maatregelen aan de gevels nodig. Bij bestaande woningen treedt geen hogere geluidbelasting op dan nu vanwege De Kuip is toegestaan.

Door de Infrastructuur

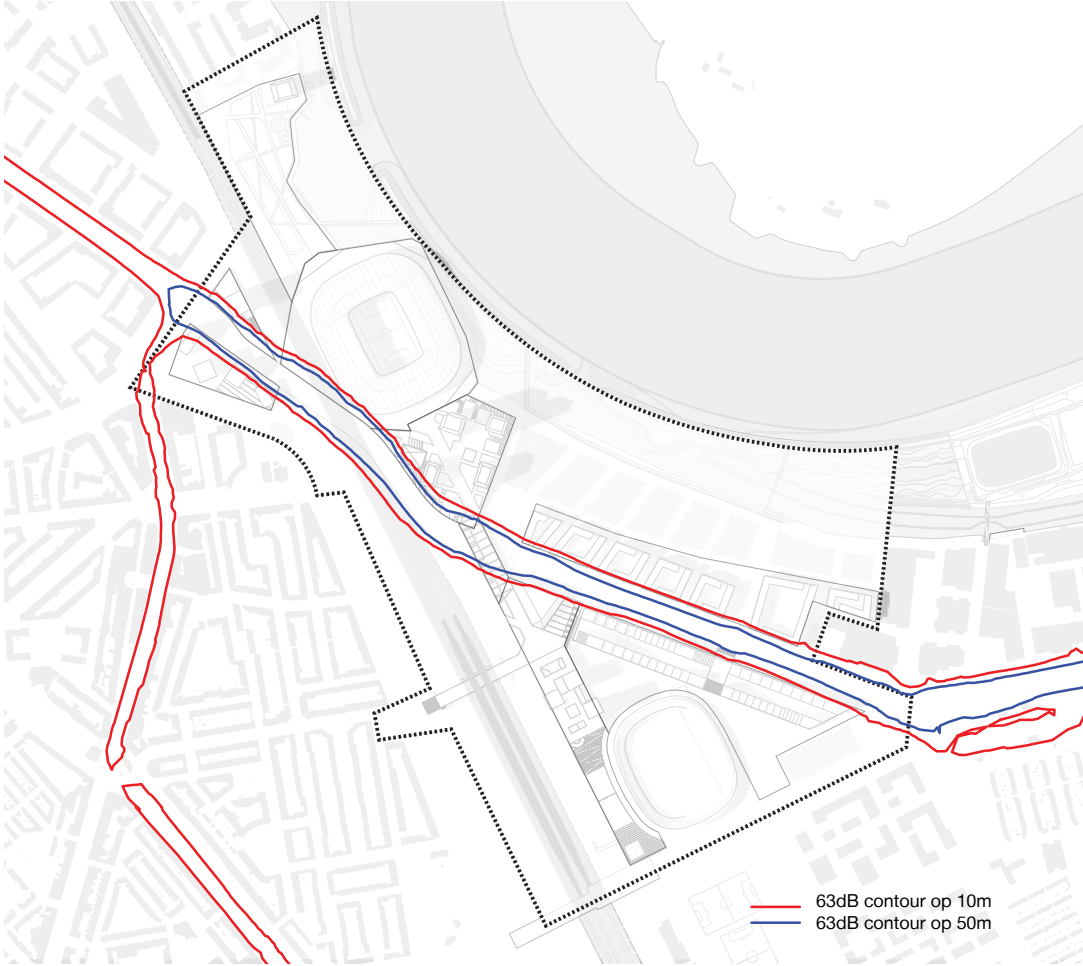
De spoorweg en de weg genereren constant geluid van treinen, trams en auto's. Op de locatie van de nieuwbouw aan de Rosestraat, Colosseumweg, Veranda en Kuip Park leidt dit aan de rand van deze plots tot overschrijding van de maximale waarden. Het heeft de voorkeur woongebouwen en andere geluidgevoelige functies zijn op enige afstand van spoor en wegen te projecteren om geluidsoverlast voor bewoners zoveel mogelijk te beperken. Daarnaast is een voldoende geluidwerende gevel nodig en een geluidluwe zijde of buitenruimte.



Geluidcontouren - Stadion - Concert



Geluidcontouren - Stadion - Wedstrijd



Geluidcontouren - Wegverkeer



Geluidcontouren - Spoorwegverkeer

06

VERVOLG

6.1 OEERVERBINDING

Oeververbinding in Feyenoord City

Feyenoord City en de Oeververbinding oost zijn twee belangrijke projecten voor de ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke woon- en werkstad. De projecten zijn in realisatie niet afhankelijk van elkaar, maar kunnen elkaar wel versterken: een nieuwe oeververbinding, met hoogwaardig openbaar vervoer en een treinstation bij Stadionpark, vergroot de bereikbaarheid van Feyenoord City en biedt meer mogelijkheden voor de lange termijn ontwikkeling van het gebied. Andersom draagt Feyenoord City bij aan het potentiële aantal reizigers voor het openbaar vervoer en vergroot daarmee de haalbaarheid van een hoogwaardige OV-verbinding.

In dit Masterplan wordt rekening gehouden met een eventuele toekomstige oeververbinding tussen het Nieuwe Stadion en de Veranda: er wordt ruimte gereserveerd. Dit betekent niet dat de oeververbinding daardoor zeker op deze locatie komt. In de MIRT-verkenning voor de oeververbinding zijn er meerdere opties opgenomen, ook buiten het gebied Feyenoord City. Het besluit of deze ruimte gebruikt wordt en voor welk soort oeververbinding (brug, tunnel) vindt plaats na de afronding van de MIRT-verkenning.

Uit de ten behoeve van dit Masterplan gedane verkenningen naar de inpassing van de oeververbinding blijkt dat, om alle mogelijke profielen in te kunnen passen, een breedte bij de kruising nodig is van 52 meter (over een lengte van 80 tot 130 meter) en 45,50 meter ter hoogte van de brug. In het Masterplan wordt over de gehele reservering een breedte van 52 meter opgenomen. Hiermee blijven vooralsnog alle oeververbinderingsvarianten mogelijk.

In de uitwerking van het Masterplan naar het Stedenbouwkundig plan Feyenoord City fase 1 zal een verdere uitwerking plaatsvinden waarin een afweging worden gemaakt tussen het eventueel inperken van de ruimtereservering en de meerwaarde die het inperken van deze ruimtereservering heeft voor de gebiedsontwikkeling. Indien het vanuit het Stedenbouwkundig plan meerwaarde biedt (programmatisch, kwalitatief) om de ruimtereservering in te perken vergt dat een goede onderbouwing en een proces met voldoende afstemming met de andere partijen in het MIRT-proces.

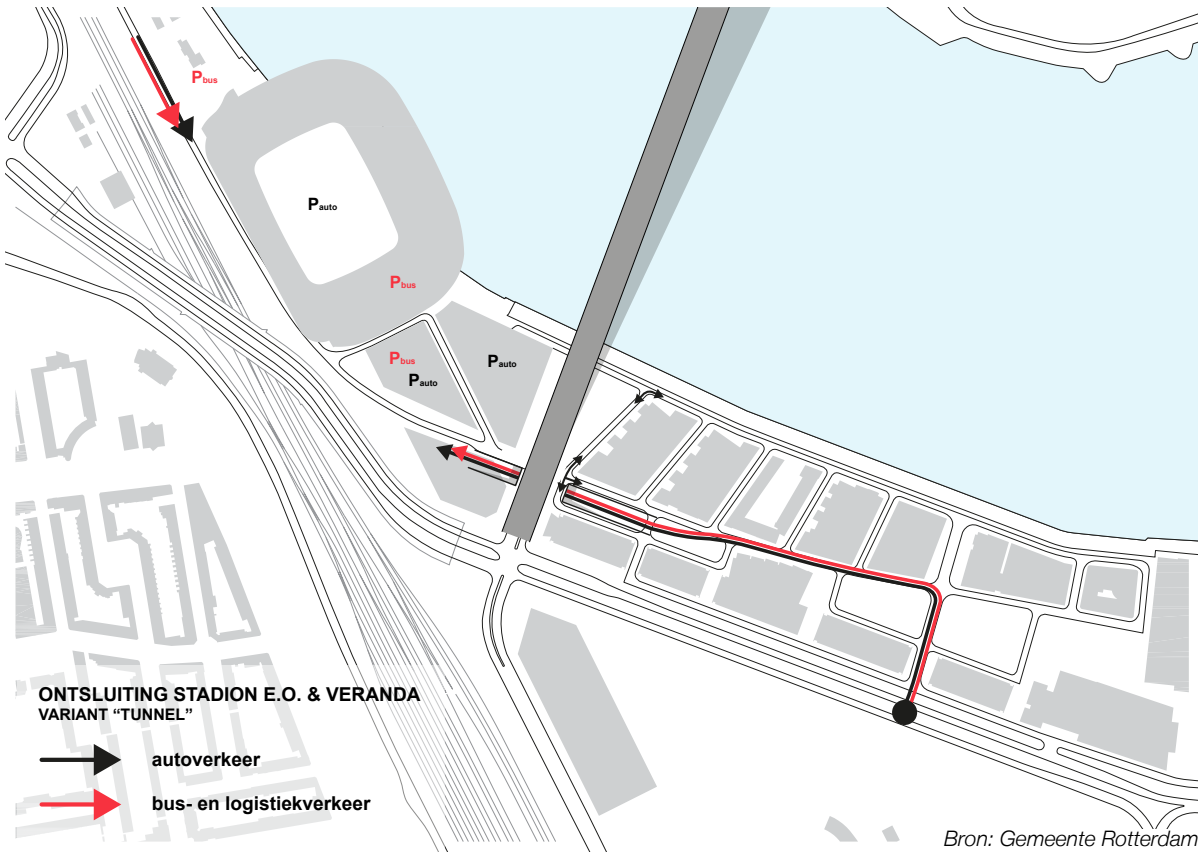
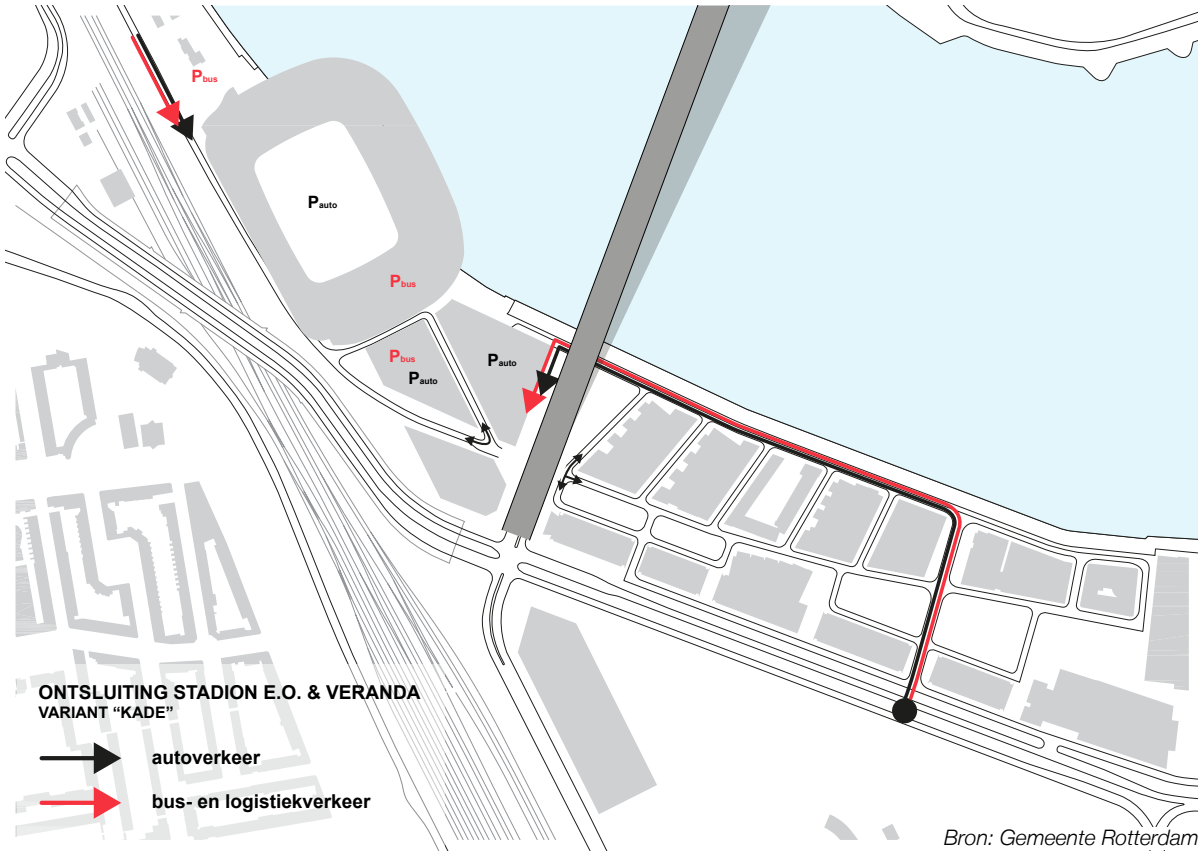
Lokale Ontsluitingsstructuur

Een oeververbinding (en met name een brug), die aanlandt op deze locatie tussen Nieuw Stadion en Veranda, heeft zeer waarschijnlijk als consequentie dat de kruising van de Burgerhoutstraat met het Cor Kieboomplein vervalt. Dit betekent dat de ontsluiting van het gebied (Veranda en

Feyenoord City fase 1) op een andere plek dient plaats te vinden, waarbij een nieuwe aansluiting op de Stadionweg ter hoogte van de huidige tramhaltes een mogelijk alternatief is. Dit heeft ook consequenties voor de ontsluitingsstructuur in de Veranda. Hierbij lijken een ontsluiting via de Piet Smitkade (met een mogelijke verbreding van de kade) en een ontsluiting via het Cor Kieboomplein (en een ongelijkvloerse kruising van de nieuwe oeververbinding) de denkbare opties. Beide oplossingsrichtingen hebben nadelige gevolgen voor de in dit Masterplan beschreven gebiedskwaliteit. In dit Masterplan wordt geen keuze gemaakt.

Tunnel

Voor de volledigheid is ook een (auto)tunnel in beeld gebracht. Gezien de technische eisen zal deze onder de Stadionweg door gaan en geen uitwisseling met de Stadionweg kennen. Wel betekent dit een forse tunnelbak op de Olympiaweg ter hoogte van de Kuip. Deze is in het Masterplan Feyenoord City in te passen, maar heeft wel grote ruimtelijke consequenties voor fase 2 en fase 3 van Feyenoord City. In het geval een tunnel de uitkomst is van het MIRT-traject zal te zijner tijd bezien worden of dit vanwege die grote impact reden is voor herijking van dit Masterplan.



6.2 STATION STADIONPARK

In de OV-visie Rotterdam 2018-2040 hebben de gemeente Rotterdam en de Metropoolregio de ambitie omarmd om het huidige evenementenstation Stadion in de nabije toekomst te veranderen in een permanent station Stadionpark. De ambitieniveaus voor dit nieuwe station Stadionpark variëren van een station waar 6x per uur een trein stopt tot één waarbij ook intercity's het station aandoen. Momenteel worden deze varianten in het kader van de MIRT-verkenning Oeververbinding Rotterdam verder onderzocht op aspecten als de vervoerwaarde, inpasbaarheid in dienstregeling en de ruimtelijke inpasbaarheid.

Gecombineerd met de realisatie van een snelle hoogwaardige openbaar vervoer (HOV) verbinding tussen Feyenoord City en de campus Erasmus Universiteit via een nieuwe oostelijke oeververbinding biedt een nieuw station Stadionpark kansen om Rotterdam-Zuid beter en sneller aan te takken op het openbaar vervoer en om de ruimtelijk-economische ontwikkeling op Zuid te bevorderen. Om het toekomstige NS-station Stadionpark uit te kunnen laten groeien tot een regionale Mobility Hub worden bus- en tramlijnen met de plek verknoopt, komen er nieuwe tram- en bushaltes, P+R-plaatsen, fietsenstallingen en deelsystemen voor auto's en fietsen op korte afstand van de entree van het station.



OV-potentie



OV-netwerk Rotterdam 2040



Evenementenstation Rotterdam Stadion



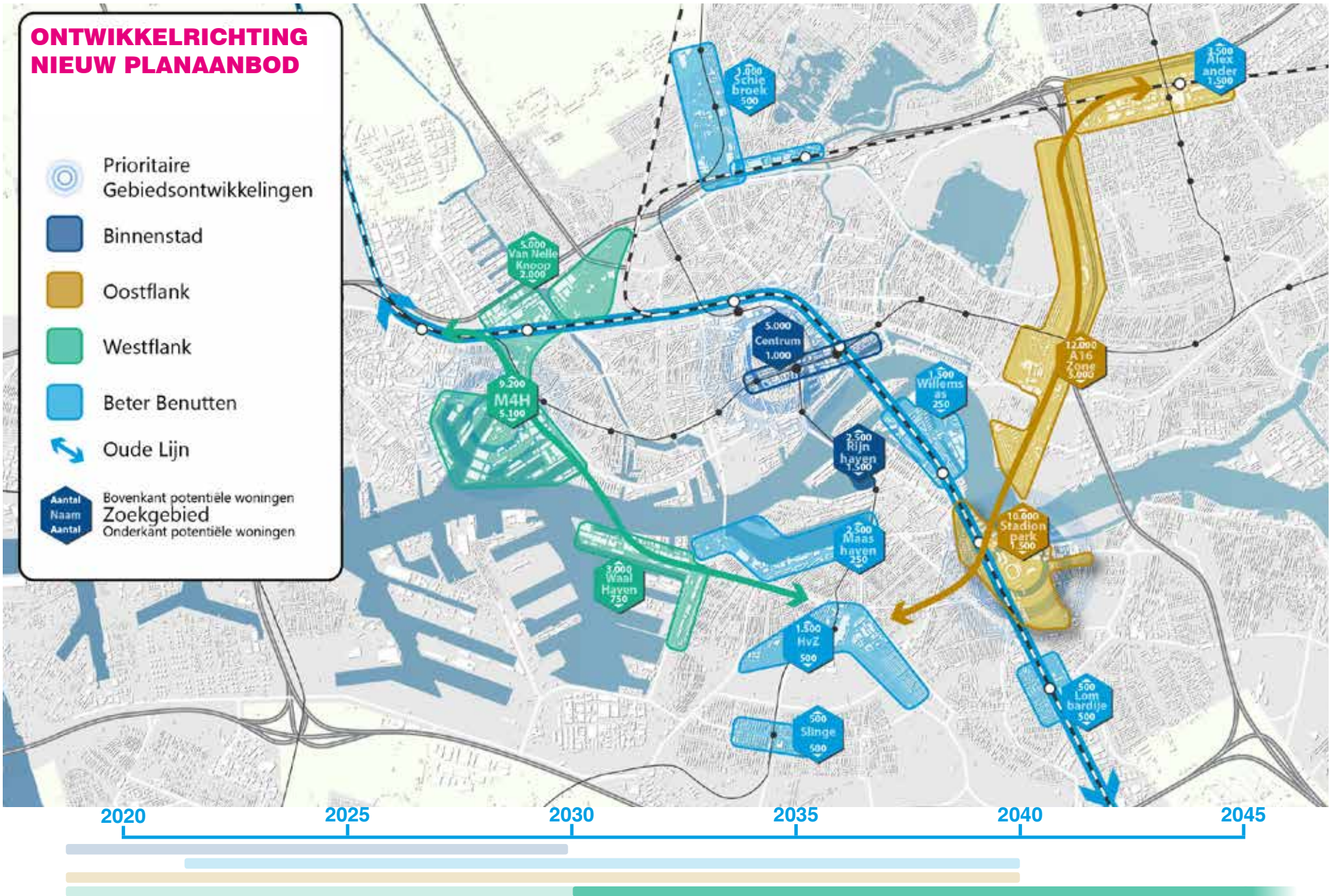
Impressie van stationspassage richting de Strip

6.3 POTENTIËLE DOORONTWIKKELING

De Rotterdamse bevolking groeit en zal naar verwachting tot 2040 blijven groeien. In de strategische verkenning verstedelijking schetst de gemeente de strategie om deze verwachte groei van de stad op te vangen. Feyenoord City is een van de gebieden in de strategische verkenning verstedelijking Rotterdam waar we mogelijkheden zien om de groei van de stad op te vangen. In dit Masterplan gaan we uit van de ontwikkeling van ongeveer 3.550 woningen en ca 195.000 m2 overig programma. Voor de lange termijn heeft de gemeente de ambitie om het gebied verder door te ontwikkelen. Dit komt echter pas aan de orde bij verdere verbetering van de infrastructuur, zoals de oeververbinding waarop gestudeerd wordt.

Feyenoord City kan de motor zijn voor deze verdere ambities. Met dit Masterplan leggen we de basis voor de ontwikkeling in de komende 20 jaar. De uiteindelijke ontwikkeling wordt mede bepaald door de realisatie van een oeververbinding, HOV en een permanent station Stadionpark. De ontwikkeling van Feyenoord City biedt een goede basis om het OV te kunnen verbeteren met de toevoeging van een substantieel programma. Verbeteringen in bereikbaarheid bieden anderzijds weer mogelijkheden om verder te verdichten, zowel in als rond het gebied van Feyenoord City. Een overkluizing van het spoor biedt de kans om deze potentie daadwerkelijk te benutten en tegelijkertijd voldoende groen en een goede leefkwaliteit voor Feyenoord City en de omliggende gebieden te garanderen. Verkenningen laten zien dat er in potentie nog zo'n 8.000 woningen extra aan het gebied kunnen worden toegevoegd, mits aan de randvoorwaarden qua bereikbaarheid én goede leefkwaliteit kan worden voldaan.

Prioriteit voor de komende jaren is het tot stand brengen van Feyenoord City om de ontwikkeling in dit deel van de stad daadwerkelijk op gang te brengen. Parallel daaraan loopt de MIRT-verkenning naar de oeververbinding, HOV en station Stadionpark en verdiepen we de verkenning naar de technische en financiële haalbaarheid van een overkluizing in combinatie met verdere ontwikkeling. Dit Masterplan is voldoende robuust om deze infrastructurele ontwikkelingen en verdere verdichting te kunnen absorberen. Met dit Masterplan willen we op de korte termijn een grote impuls aan Rotterdam geven en tegelijk inspireren tot het nadenken over de verdere ontwikkeling. Zodat Feyenoord City daadwerkelijk een aanjager kan zijn van verdergaande versterking van Rotterdam als aantrekkelijke woon- en werkstad in de toekomst.



Kaart uit Strategische verkenning verstedelijking Rotterdam, Gemeente Rotterdam



Ontwikkelzones voor verdere verdichting rond Feijenoord City, Gemeente Rotterdam



Park op spooroverkluizing, Theresiënhöhe in München



Overkluizing van spoor, Theresiënhöhe in München



Verleden: Hoogspoor in Delft



Spoorzone Delft, spoor ondergronds gebracht



Toekomst Spoorzone Delft, park op spoortunnel



OMA

Weena-Zuid 158
3012 NC Rotterdam
The Netherlands

www.oma.eu

Feyenoord City Masterplan
Oktober 2019

CREDITS

FEYENOORD CITY MASTERPLAN ONTWERP TEAM

OMA

Alicja Krzywinska
Anahita Tabrizi
Andrea Verni
Benedetta Gatti
David Gianotten
Eve Hocheng
Max Scherer
Paolo Migliori
Sandra Bsath
Seul Kim

LOLA Landscape Architects

Angelina Popova
Brigitta van Weeren
Cees van der Veeke
Despina Sapoutzi
Francesco Prete
Lisa Peters
Ulrike Jäger
Viola Smit

ADVISEURS

SPARK Parking

Ed van Savooyen

Royal Haskoning DHV

RHO

Monique Lammens
Ingrid de Feijter

OPDRACHTGEVER

Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas

Rob de Jong
Dick Laheij
Hans van Rossum
Willem de Wijs
Wendie Mooi-Brandt
Merlijn Hogenbirk
Michiel Hofsté

Stadion Feyenoord

Frank Keizer
Jeroen Tamsma

GEMEENTE ROTTERDAM

Stadsontwikkeling

Wilco Verhagen
Maurice Boumans
Sandra de Bont
Arjen Kamphuis
Dennis Scherpenberg





