

Sportdorp

Agenda

1. Aanleiding
2. Proces-terugblik – tijdlijn
3. 3 scenario's
4. Mobiliteit
5. Bijeenkomst 31 maart
6. Vragen?



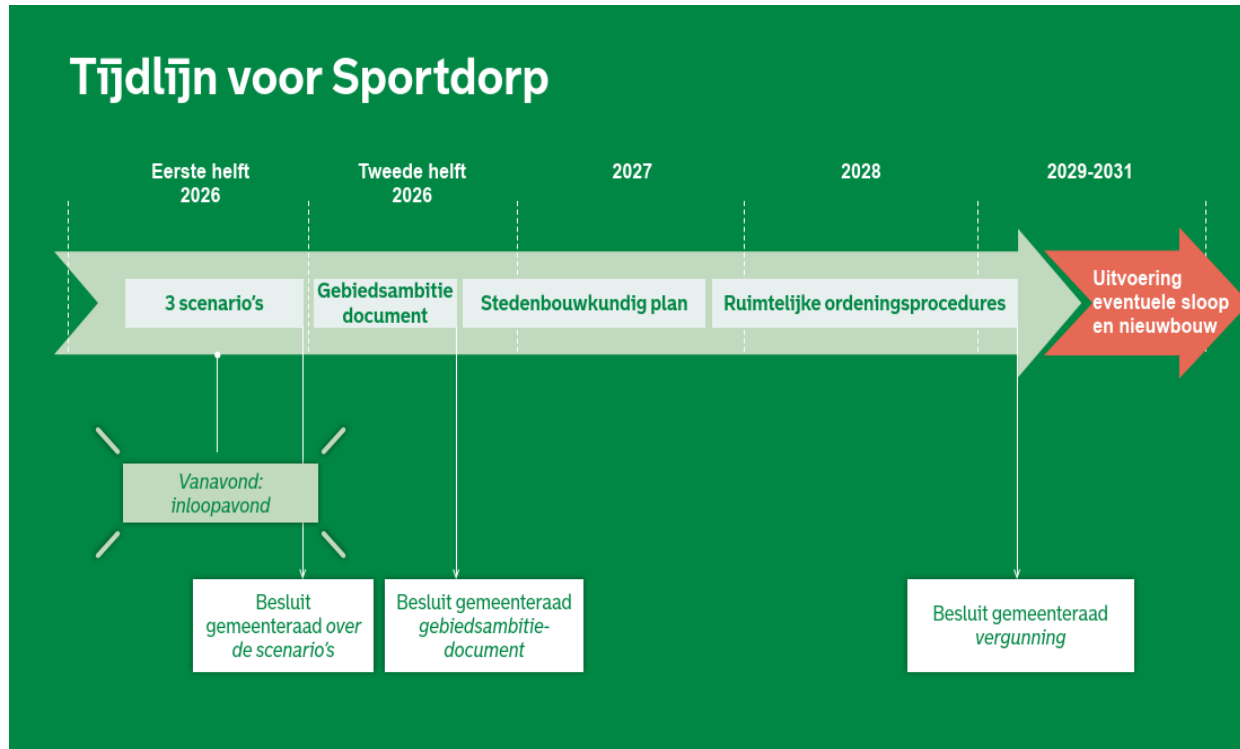
Sportdorp

Aanleiding

1. De woningen zijn verouderd
2. Wettelijke noodzaak- energielabel verbeteren
3. Oudere mensen kunnen hier soms lastig blijven wonen
4. Er zijn weinig woningen voor jonge mensen
5. Het tuindorp verrommelt
6. Het woningtekort in Rotterdam en Nederland



Terugblik proces



Hoe en wanneer dachten Sportdorpers mee?



Eerdere inbreng van Sportdorpers

- Maak de huizen beter
- Maak huizen voor jong en oud
- Houd het sportdorp-gevoel
- Betrek de buurt

Scenario 1: Sportdorp zoals nu

In dit scenario gaat het om behoud van Sportdorp zoals het nu is. Wel verbeteren en verduurzamen we alle woningen in Varkenoord Noord en Zuid. We voegen géén woningen toe.

In dit scenario is weinig geld om de openbare ruimte te verbeteren. Die blijft ongeveer hetzelfde.



Woningen

- Het aantal woningen blijft hetzelfde. Er worden geen woningen gesloopt.
- 489 woningen in Varkenoord Noord en Zuid worden verbeterd en verduurzaamd. Een deel hiervan wordt waarschijnlijk verkocht.
- Het type woningen blijft hetzelfde: er zijn vooral eengezinswoningen.
- Weinig doorstroombmogelijkheden binnen Sportdorp. Doorstromen naar nieuwe woningen van de Sportcampus kan wel.

Bouwhoogtes

- De hoogte van de gebouwen verandert niet.
- Er zijn een paar gebouwen van meer dan vier lagen in de buurt. Zoals het Prokino-gebouw en Johans Supermarkt.

Verkeer en parkeren

- Er komen geen nieuwe woningen: daarom hoeven we ook geen extra parkeerplaatsen te maken.
- Wel kijken we naar de klachten uit de buurt over parkeren en hard rijden.
- Meer informatie hierover vindt u op het paneel 'verkeer'.

Groen en ontmoeten

- In dit scenario is weinig geld om de openbare ruimte te verbeteren.
- Wel is er aandacht voor doorlopende wandel- en fietsroutes (naar tram, park en Sportcampus).

Scenario 2: Sportdorp zorgvuldig aangepast

In dit scenario voegen we woningen voor jong en oud toe aan Sportdorp. Dat doen we zorgvuldig, met respect voor het tuindorp-karakter. Het groen, water, straten en huizen blijven een eenheid met een rustige, herkenbare uitstraling.

Er blijven veel plekken waar mensen elkaar ontmoeten: in de voortuin, op straat, bij het groen. We slopen maximaal 100 woningen en bouwen er 3 keer zo veel terug (300-350).

Woningen

- We verbeteren en verduurzamen ± 390 woningen. En voegen circa 300-350 woningen toe. Daarvoor moeten we ongeveer 100 woningen slopen.
- Meer soorten woningen: naast eengezinswoningen ook appartementen. In verschillende prijsklassen, vooral voor starters en ouderen. Zo kunnen mensen in de wijk doorstromen.
- Voor elke sociale huurwoning die we slopen, bouwen we minimaal 1,5 sociale huurwoning terug.

Bouwhoogtes

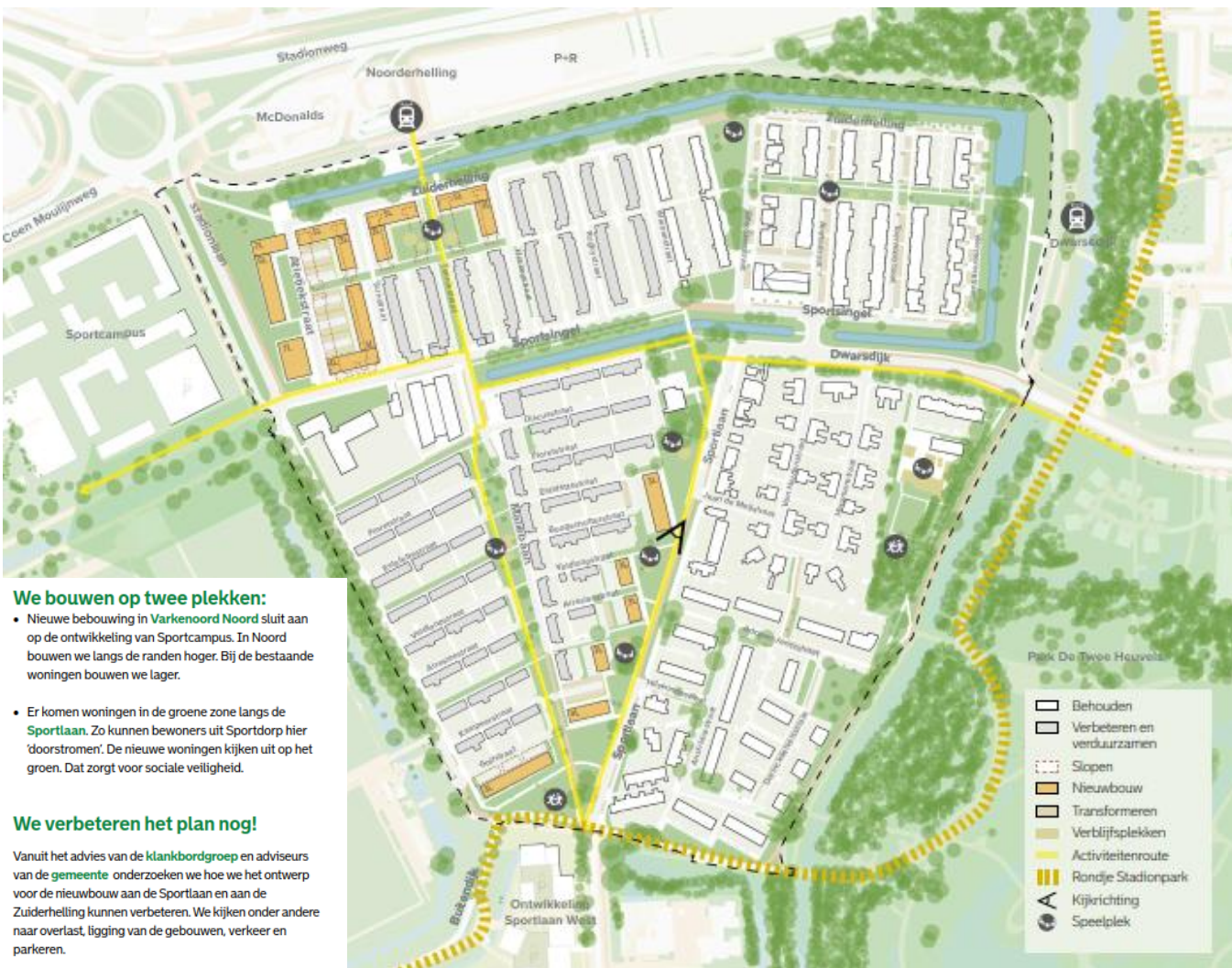
- Aan de kant van de Sportcampus komen gebouwen van 5 tot 7 lagen. Aan de kant van Sportdorp 3 lagen.
- Nieuwbouw in de groene zone aan de Sportlaan wordt 2 lagen met kap en 3 bouwlagen, passend bij de bestaande hoogtes in Sportdorp.
- Er komt nieuwbouw van 4 bouwlagen aan de kant van Sportlaan West.

Verkeer en parkeren

- Parkeren in de straten.
- Bij nieuwbouw komt het parkeren op een klein parkeerterreintje of binnen de bouwblokken.

Groen en ontmoeten

- Op sommige plekken verdwijnt groen en bomen door nieuwbouw. Daarom maken we ook ruimte voor nieuw, hoogwaardig groen en ontmoeting (Maliebaan, Tennisstraat, Sportlaan).
- Aandacht voor wandel- en fietsroutes (naar tram, park, Sportcampus).
- We maken groen en natuur tegen hitte en zorgen voor wateropvang.



We bouwen op twee plekken:

- Nieuwe bebouwing in Varkenoord Noord sluit aan op de ontwikkeling van Sportcampus. In Noord bouwen we langs de randen hoger. Bij de bestaande woningen bouwen we lager.

- Er komen woningen in de groene zone langs de Sportlaan. Zo kunnen bewoners uit Sportdorp hier 'doorstromen'. De nieuwe woningen kijken uit op het groen. Dat zorgt voor sociale veiligheid.

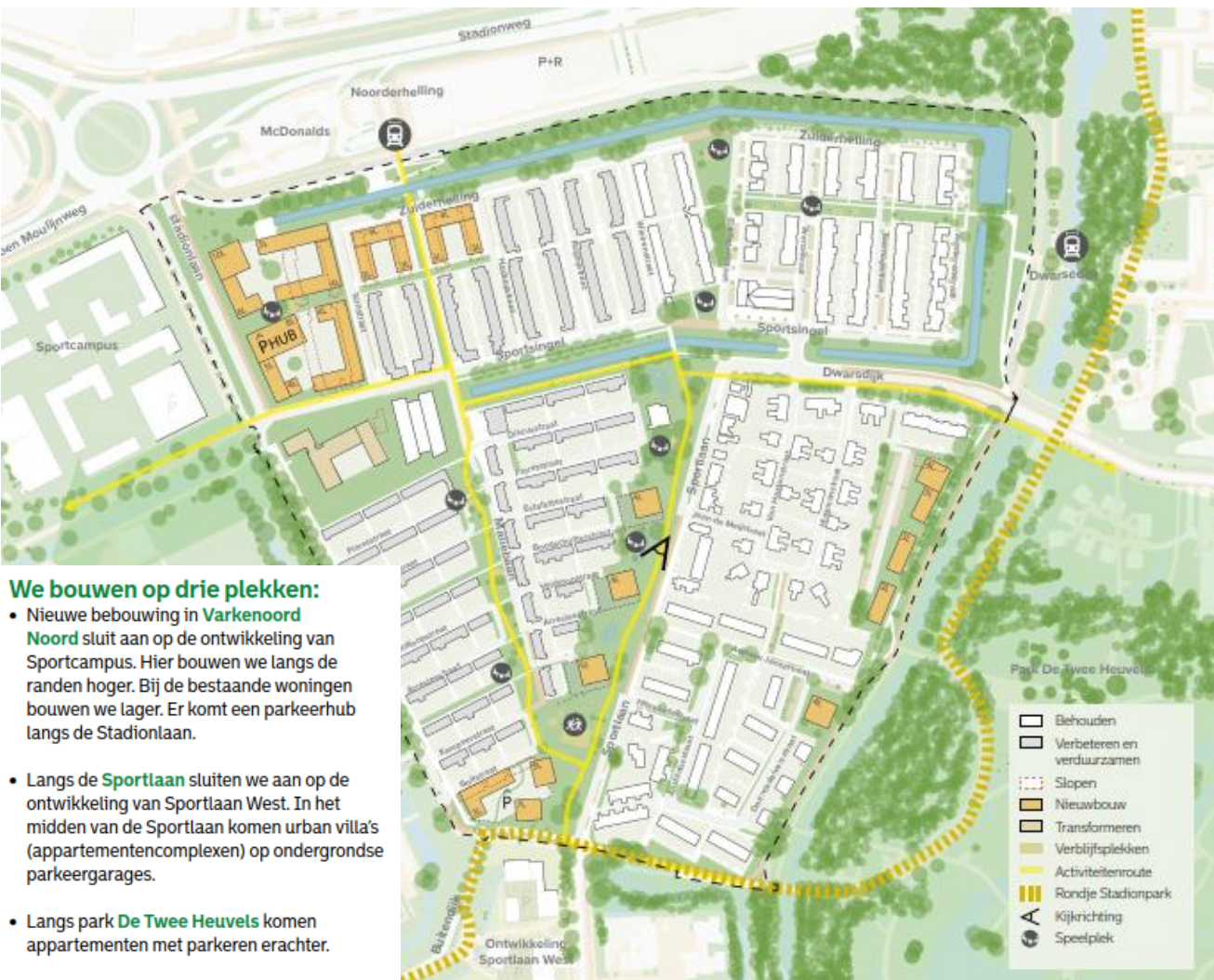
We verbeteren het plan nog!

Vanuit het advies van de klankbordgroep en adviseurs van de gemeente onderzoeken we hoe we het ontwerp voor de nieuwbouw aan de Sportlaan en aan de Zuiderhelling kunnen verbeteren. We kijken onder andere naar overlast, ligging van de gebouwen, verkeer en parkeren.

Scenario 3: Maximale nieuwbouw in Sportdorp

We maken de nieuwe gebouwen daarom hoger. Ook zijn hier andere parkeeroplossingen nodig, zoals ondergrondse parkeergarages en een parkeerhub (bovengrondse garage).

We maken de nieuwe gebouwen daarom hoger. Ook zijn hier andere parkeeroplossingen nodig, zoals ondergrondse parkeergarages en een parkeerhub (bovengrondse garage).



Woningen

- We verbeteren en verduurzamen ± 390 woningen. En voegen circa 450-500 woningen toe. Daarvoor moeten we ongeveer 100 woningen slopen.
- Verschillende soorten woningen, zoals eengezinswoningen en appartementen. In verschillende prijsklassen, vooral voor starters en ouderen. Zo kunnen mensen in de wijk doorstromen.
- Voor elke sociale huurwoning die we slopen, bouwen we minimaal 1,5 sociale huurwoning terug.

Bouwhoogtes

- Aan de kant van de Sportcampus komt hogere bebouwing: 5 tot 10 lagen. Dit sluit aan op deze ontwikkeling.
- Er komt ook hogere bebouwing aan de kant van Sportlaan West van 5 tot 7 lagen. Zo sluiten we aan op deze ontwikkeling.
- Nieuwbouw loopt in Sportdorp af in hoogte. In het midden van de wijk is deze 3 tot 4 lagen hoog (passend bij de bestaande hoogtes).

Verkeer en parkeren

- Nieuwbouw krijgt parkeerplekken in ondergrondse parkeergarages en één bovengrondse garage van een aantal verdiepingen (parkeerhub) aan de kant van Sportcampus.
- Nieuwe appartementen bij De Twee Heuvels parkeren op een terreintje.
- Bestaande woningen blijven parkeren in de straten.

Groen en ontmoeten

- Op sommige plekken verdwijnt groen en bomen door nieuwbouw. Daarom maken we ook ruimte voor nieuw, hoogwaardig groen en ontmoeting (Maliebaan, Tennisstraat, Sportlaan).
- Aandacht voor wandel- en fietsroutes (naar tram, park, Sportcampus).
- We maken groen en natuur tegen hitte en zorgen voor wateropvang.

Mobiliteit

Onderzoek naar de verkeerstructuur

1



Groene straten

Er wordt onderzocht of we enkele straten in Varkenoord Zuid kunnen vergroenen. Deze ingreep is goed voor de ecologie en waterberging in de wijk. Alle woningen grenzen altijd met voor- of achterzijde aan een straat waar de auto kan komen. Er wordt bij dit onderzoek gekeken naar het benodigde aantal parkeerplaatsen in de wijk.

2



Groene Maliebaan

De Maliebaan heeft veel bestrating. Er wordt onderzocht of dit minder kan worden, door het verkeer op een andere manier te leiden. Dit is onder andere goed voor de ecologie en waterberging in de wijk. Een groenere Maliebaan maakt een aantrekkelijker beeld en zorgt ervoor een autoluwe wandelroute naar de tram.

3



Knip in de Sportlaan

Een knip in de Sportlaan zou een mogelijke oplossing kunnen zijn voor het hard rijdende verkeer op de Sportlaan. Deze ingreep is voor doorgaand autoverkeer. Ambulances en fietsers kunnen wel doorsteken. Om hier zicht op te krijgen worden er verkeersstudies in en om Sportdorp gedaan.

4



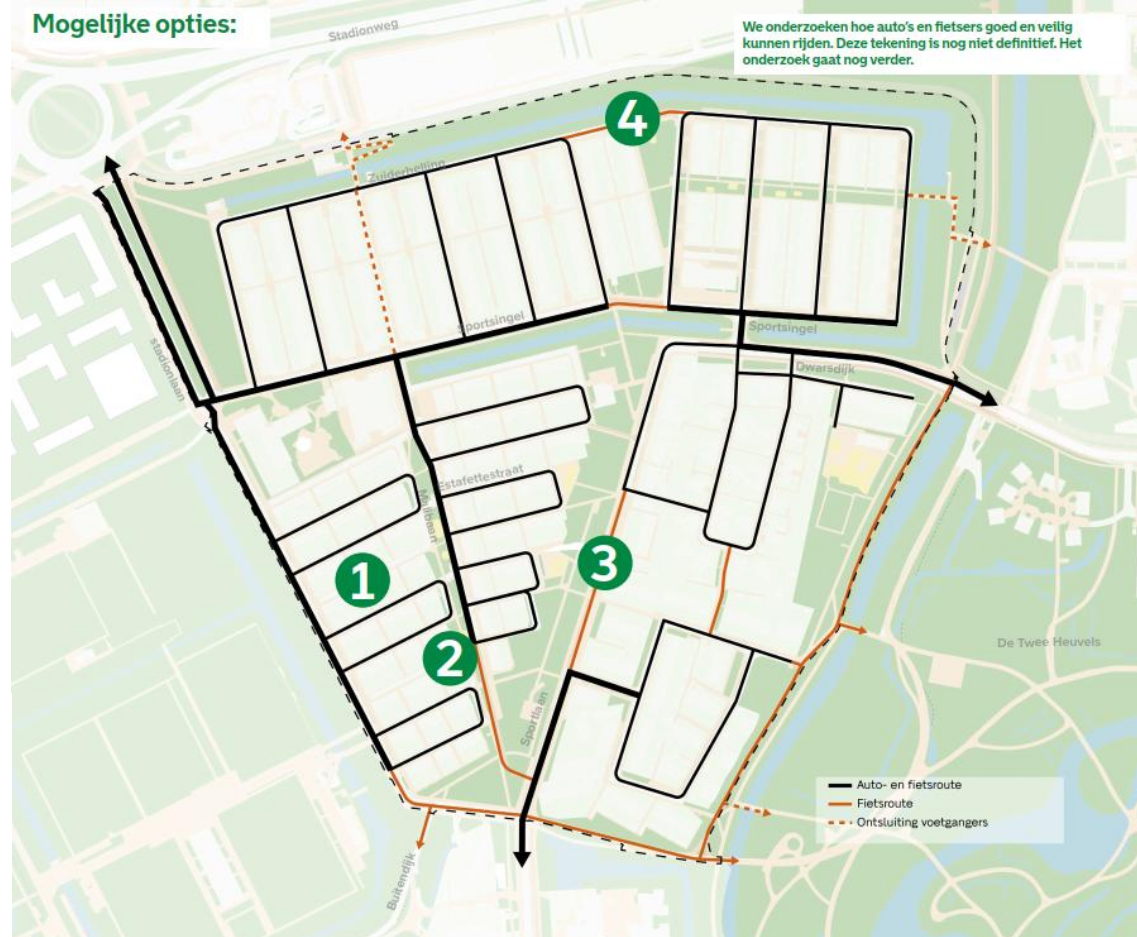
Knip in de Sportsingel en Zuiderhelling

Een mogelijke oplossing voor overlast van sluisverkeer en parkeren, is het knippen van de autostructuren tussen Sportdorp west en oost. Deze ingreep is voor doorgaand autoverkeer. Ambulances en fietsers kunnen wel doorsteken. Om hier zicht op te krijgen worden verkeersstudies in en om Sportdorp gedaan.

Tijdens de gesprekken over Sportdorp hebben we verschillende zorgen gehoord over verkeer en parkeren. Bijvoorbeeld over hard rijden en een toename van de drukte.

De gemeente onderzoekt hoe de verkeersstructuur van Sportdorp verbeterd kan worden. Zeker als er nieuwbouw komt in Sportdorp is dat belangrijk en nodig. Doel is om de wijk veiliger te maken en auto-/sluisverkeer te verminderen.

Mogelijke opties:



We onderzoeken hoe auto's en fietsers goed en veilig kunnen rijden. Deze tekening is nog niet definitief. Het onderzoek gaat nog verder.



Bijeenkomst Scenario's

30 maart 2026 | Topsportcentrum

Bedankt
voor uw aandacht.

Vragen?

Reacties op scenario 1
Reacties op scenario 2
Reacties op scenario 3

Bijeenkomst Scenario's



woonbron

Gemeente
Rotterdam

Stadionpark



Hoe komt de scenariokeuze tot stand?

- Advies ambtelijk team gemeente
- Advies Woonbron
- Inbreng bewoners Sportdorp

Besluit
gemeenteraad



Gemeente
Rotterdam

Sportcampus

1. Grondexploitatie
2. Waar komen we vandaan?
3. VO SP Woningbouw
4. Programma
5. Planning
6. Atletiek complex
7. Vragen



1. Grondexploitatie Sportcampus

1. Breedtesport: bouw van een clubverzamelgebouw en aanleg van zeven kunstgrasvelden.
2. BVO-locatie: bouw van gebouw Betaald Voetbalorganisatie Feyenoord met twee velden.
3. Verbeteren Buitendijktunnel: verbeteren van toegankelijkheid van het sportcomplex.
4. SC Feyenoord: aanleg van vijf velden voor SC Feyenoord.
5. Groene Zone: aanleg park.
6. Wonen Park de Twee Heuvels: woningbouw aan noordzijde van het park.
7. Woningbouw Noordoost.
8. Overig: drie uitgiften, een klim hal en een leisure onderdeel.

Herziening GREX April 2027

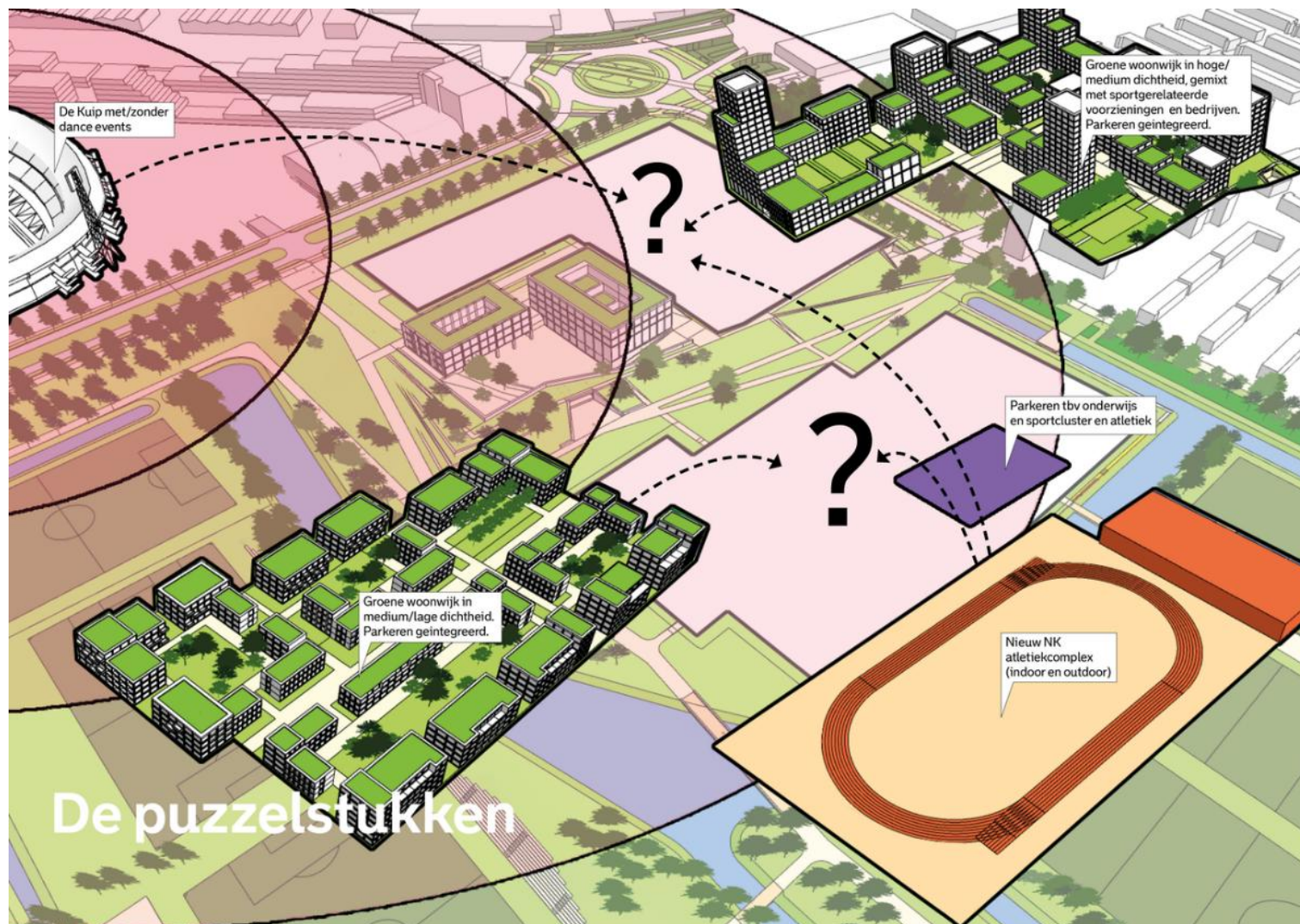


Sportcampus



2. Waar komen we vandaan

- 2020 Stedenbouwkundig plan
- 2022 Partner selectie Dura Vermeer
- 2022 Besluit kuip blijft op huidige locatie
- 2024-2025 Zoektocht opzet Sportcampus
- Voorjaar 2025 start haalbaarheidsfase



SPORTCAMPUS VOORLOPIG STEDENBOUWKUNDIG PLAN

ALGEMENE INFORMATIE

Wonen

- De Sportcampus wordt een **nieuwe, groene wijk** waar sporten, bewegen en prettig wonen centraal staan.
- Ongeveer **800 woningen**
- Verschillende soorten woningen: van starters tot gezinnen tot senioren om te zorgen voor een **fijne gemengde buurt**.

Mobiliteit

- In de wijk staat **gezonde en duurzame mobiliteit** centraal: lopen, fietsen en deelsvervoer krijgen de meeste ruimte.
- De buurt wordt zoveel mogelijk **autoluw**, waardoor het rustiger en veiliger wordt op straat
- Een verkeersstudie laat zien dat de omliggende wegen de extra verkeersstromen goed kunnen verwerken (onderzocht door extern adviesbureau)

Parkeren

- Parkeren gebeurt vooral in de **mobilityhub**: een parkeervoorziening met ongeveer **450 plekken voor bewoners, werknemers en bezoekers**
- Toekomstige bewoners van de Sportcampus parkeren in de hub krijgen **geen parkeervergunning** voor parkeren op straat.



ALGEMENE INFORMATIE

Wonen

- **Ongeveer 800 woningen**
- Verschillende soorten woningen: van starters tot gezinnen tot senioren om te zorgen voor een **fijne gemengde buurt**.

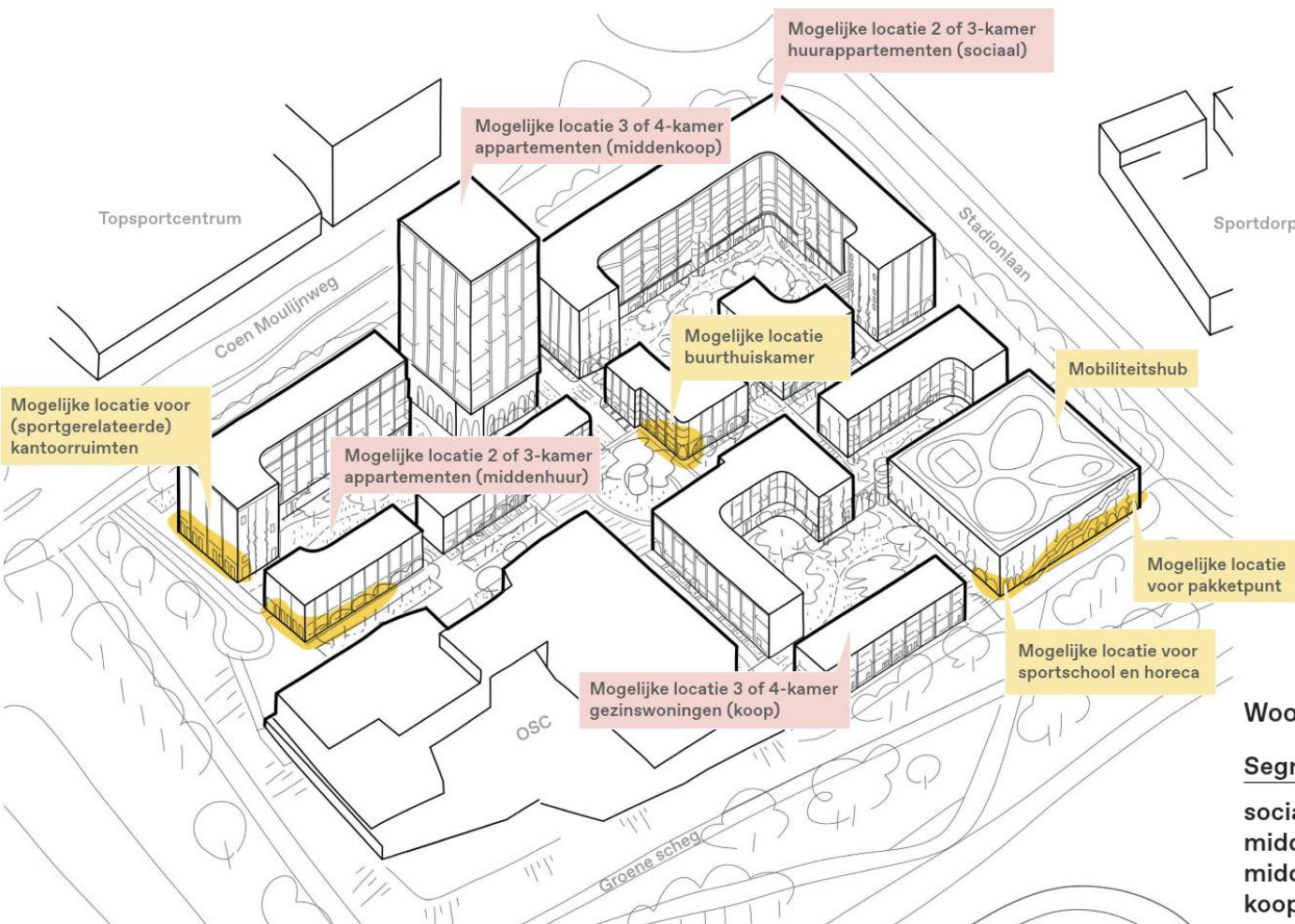
Mobiliteit

- In de wijk staat **gezonde en duurzame mobiliteit** centraal: lopen, fietsen en deelsvervoer krijgen de meeste ruimte.
- De buurt wordt zoveel mogelijk **autoluw**, waardoor het rustiger en veiliger wordt op straat

Parkeren

- Parkeren gebeurt vooral in de **mobilityhub**: een parkeervoorziening met ongeveer **450 plekken** voor bewoners, werknemers en bezoekers

INDICATIEF PROGRAMMA - Welke soorten woningen komen er?



Woonsegmenten (beleid Gemeente Rotterdam 2026)

Segment			
sociale huur	25% tot	€ 932,93 per maand	
Middenhuur	20% tot	€1.228,07 per maand	
Middenkoop*	20% tot	€ 420.000,-	
koop*	35% vanaf	€420.000,-	

Woonsegmenten (beleid Gemeente Rotterdam 2026)

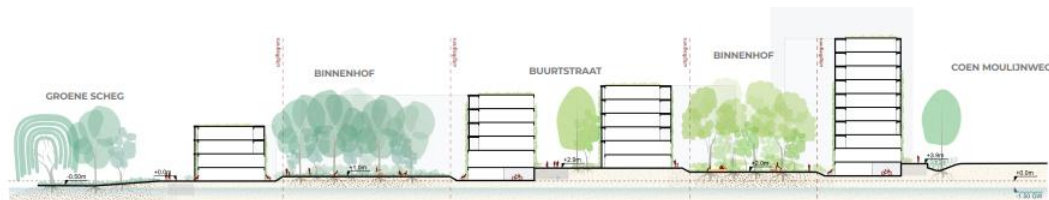
Segment	Aantal	Oppervlakte	Aantal kamers
sociale huur	200	meestal 50 - 65m2	meestal 2 tot 3
middenhuur	160	meestal 50 - 65m2	meestal 2 tot 3
middenkoop*	160	meestal 50 - 60m2	meestal 2 tot 3
koop*	280	meestal 70 - 120m2	meestal 3 tot 4

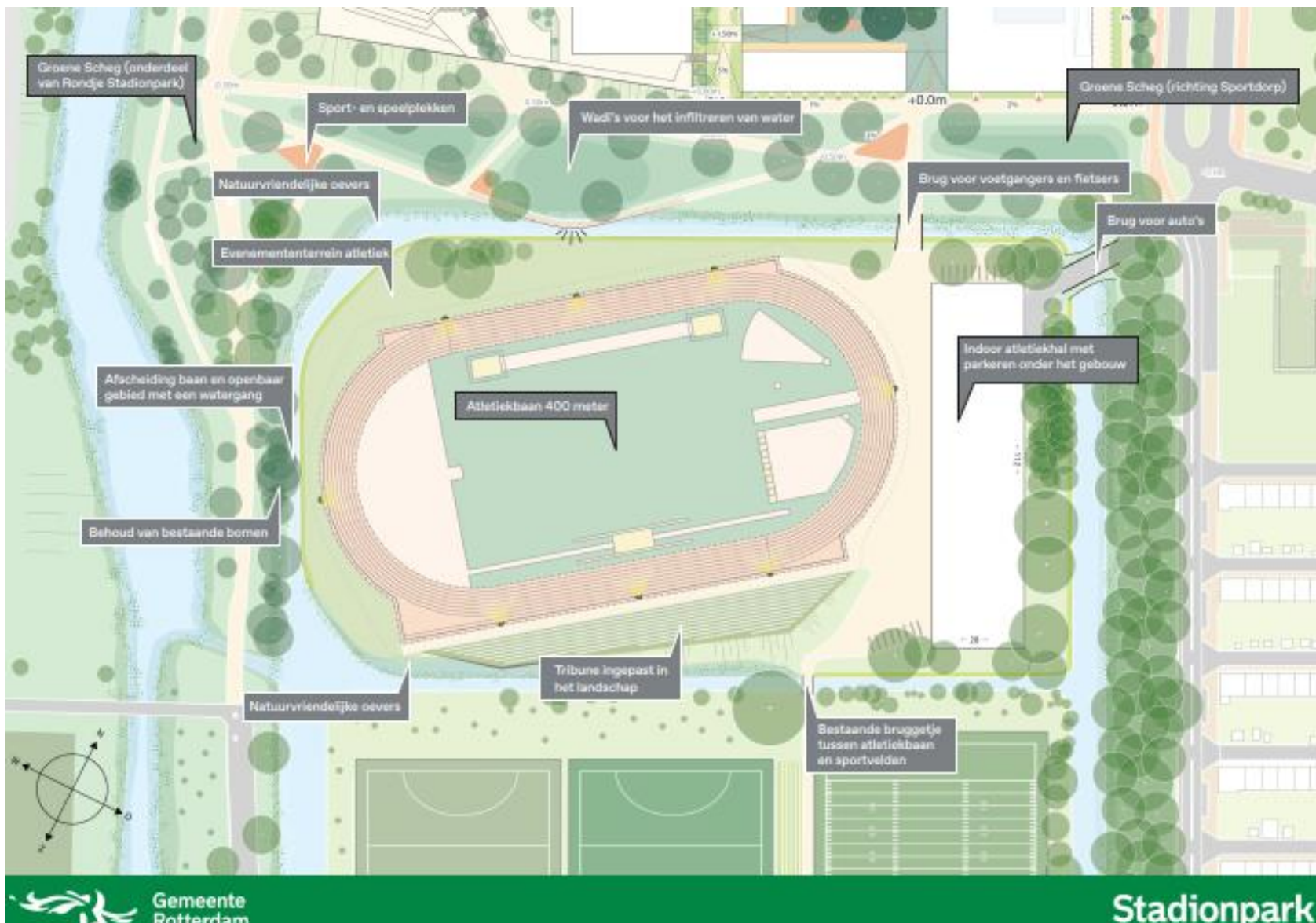


5.Planning op hoofdlijnen

- Participatie Definitief Stedenbouwkundig plan: Q4 2026
- Stedenbouwkundig plan gereed: Q4 2026
- Ter inzage legging Omgevingsplan: Q1 2027
- Stedenbouwkundig plan vaststelling gemeenteraad: April 2027
- Vaststelling Omgevingsplan: Maart 2028
- Start bouw: Eind 2028

- **Aandachtspunten:**
- Eerder aanbrengen voorbelasting (besluit)
- Flora en fauna/ ontheffing
- Netcongestie
- GREX





- **Atletiekbaan**
- Ontwerp gereed november 2026
- Bouwrijp maken start april 2028 *
- Uitvoering baan oktober 2028 - juni 2029

Atletiekhal

- Uitgangspunten vastgesteld oktober 2026
- Ontwerp gereed december 2028
- Uitvoering gebouw oktober 2029 - oktober 2030

Aandachtspunten:

- Eerder starten bouwrijp maken (besluit)*
- Flora en fauna/ ontheffing
- Tijdelijke huisvesting
- Parkeren
- Netcongestie
- GREX

Atletiekbaan

- 400 meter baan ter vervanging van de huidige atletiekbaan
- De ambitie is om een NK-waardige baan te maken, waar Nederlandse Kampioenschappen georganiseerd kunnen worden in de toekomst

Indoor atletiekhal

- Atletiekhal met verschillende indoor faciliteiten, zoals een hardlooppbaan, speerwerpen en hoogspringen
- Verschillende varianten voor de hal worden onderzocht
- De ambitie is om het parkeren onder de hal op te lossen

Bedankt
voor uw aandacht.

Vragen?



Gemeente
Rotterdam