

Feyenoord city

Technische sessie commissie BWB 26 januari 2023



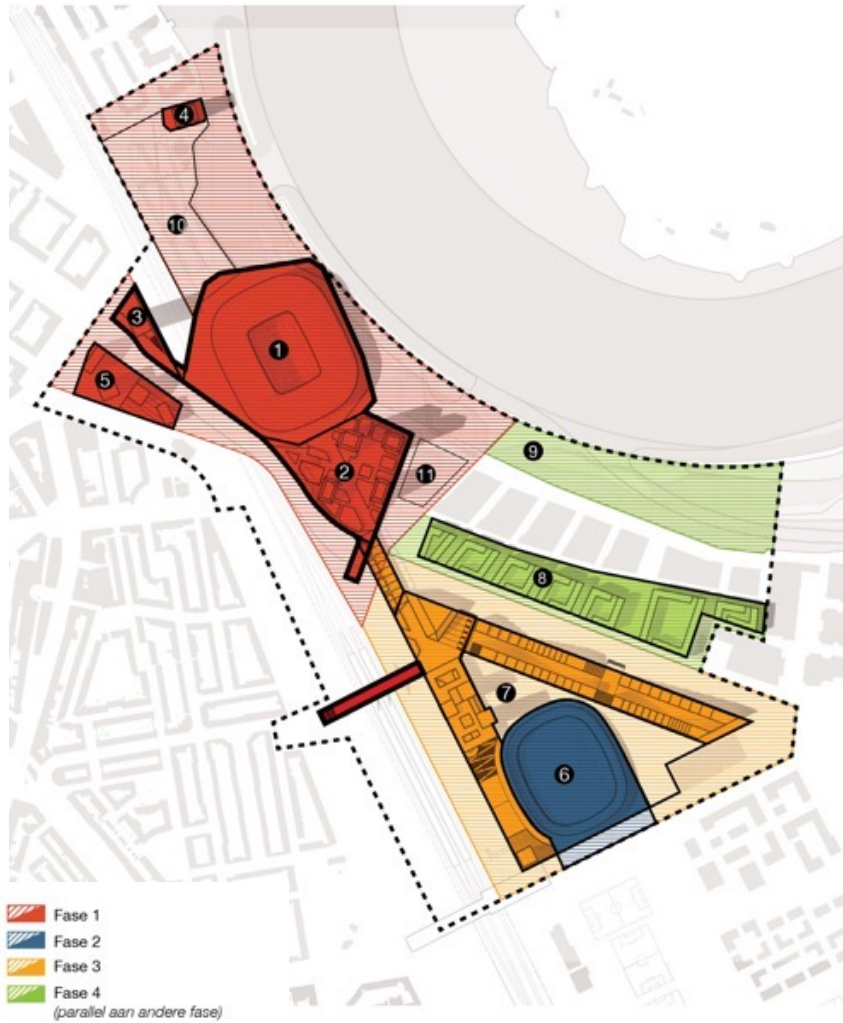
Gemeente
Rotterdam

Inhoud.

1. Kort intro gebied
2. Stigam (Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas)
 - a) Waarom een Stichting
 - b) Rol en positie Stigam
 - c) Contractuele en financiële verhoudingen
 - d) Risicobeheersing gemeente
3. Planvorming
 - a) Samenwerking met Stigam
 - b) Terugblik afgelopen planvorming
 - c) Aanpak komend jaar (procesplaat)
 - d) Uitgangspunten en aandachtspunten (trekker, landaanwinning en brug)
4. Stigam



Deelgebieden



Stigam: basis in Position Paper



Specifieke voorwaarden

Basis achter randvoorwaarden:

1. Maatschappelijke meerwaarde borgen
 2. Europe regelgeving
 3. Gemeentelijk risico
-
1. De eerste twee fases van Feyenoord City zal op basis van een private grondexploitatie opgepakt worden
 2. De gemeente hecht grote waarde aan betrokkenheid van professionele partijen bij de eerste fase van Feyenoord City
 3. Selectie van ontwikkelende partijen voor fase 1 (exclusief stadion) wordt gezamenlijk door Feyenoord en gemeente bepaald op basis van op te stellen selectieleidraad en ontwikkelstrategie
 4. Partijen maken afspraken teneinde de realisatie van de gewenste kwaliteit en volledige scope te borgen (langlopende betrokkenheid)

STIGAM

Waarom een Stichting?

Waarom private gebiedsontwikkeling

- Beperken gemeentelijke risico
- “Botsproef”
- Verantwoordelijkheid voor voldoen voorwaarden (en bijbehorende afstemming) mobiliteit en sep private initiatiefnemers

Waarom een Stichting?

Waarom private gebiedsontwikkeling

- Beperken gemeentelijke risico
- “Botsproef”
- Verantwoordelijkheid voor voldoen voorwaarden (en bijbehorende afstemming) mobiliteit en sociaal economisch programma volledig bij private initiatiefnemers

Waarom een Stichting

- Geen winstoogmerk
- Maatschappelijke doelstelling
- Sturing via
 - a) Statuten¹
 - b) Raad van toezicht²
 - c) Overeenkomsten
- Via Stichting ontwikkelaars en financiers aantrekken: wisselingen/aanvullingen mogelijk; Stichting is continue partner gemeente

¹ Gemeente moet instemmen met wijziging statuten

² lid op voordracht gemeente

Rolverdeling Stigam-gemeente (basis)

Stigam

- Planvoorbereiding (gebiedsniveau)
- Verwerving
- Bouwrijp maken
- Aanleg openbare ruimte
- (Organiseren) beheer openbare ruimte
- Uitgeven kavels aan ontwikkelaars
- Organiseren eigen financiering
(grondexploitatie voor eigen rekening en risico)

Gemeente

- RO-procedure
- Vaststellen kader stellende documenten
- Gronduitgifte gemeentelijke gronden
- Inbreng kennis en kunde met betrekking tot het gebied, haar netwerken en gebiedsontwikkeling
- Inzet gemeentelijk instrumentarium (wvg, verlegregeling, ...)
- Faciliteren verwervingen en uitplaatsingen middels alternatieve locaties

Betrekken marktpartijen

Basisuitgangspunt

- Verstrekken risicodragende lening
- Bemensing van de Stichting
- Preferent recht op de ontwikkeling van kavels
 - a) Recht om als eerste een bod te doen
 - b) Toets op marktconformiteit

Betrekken marktpartijen

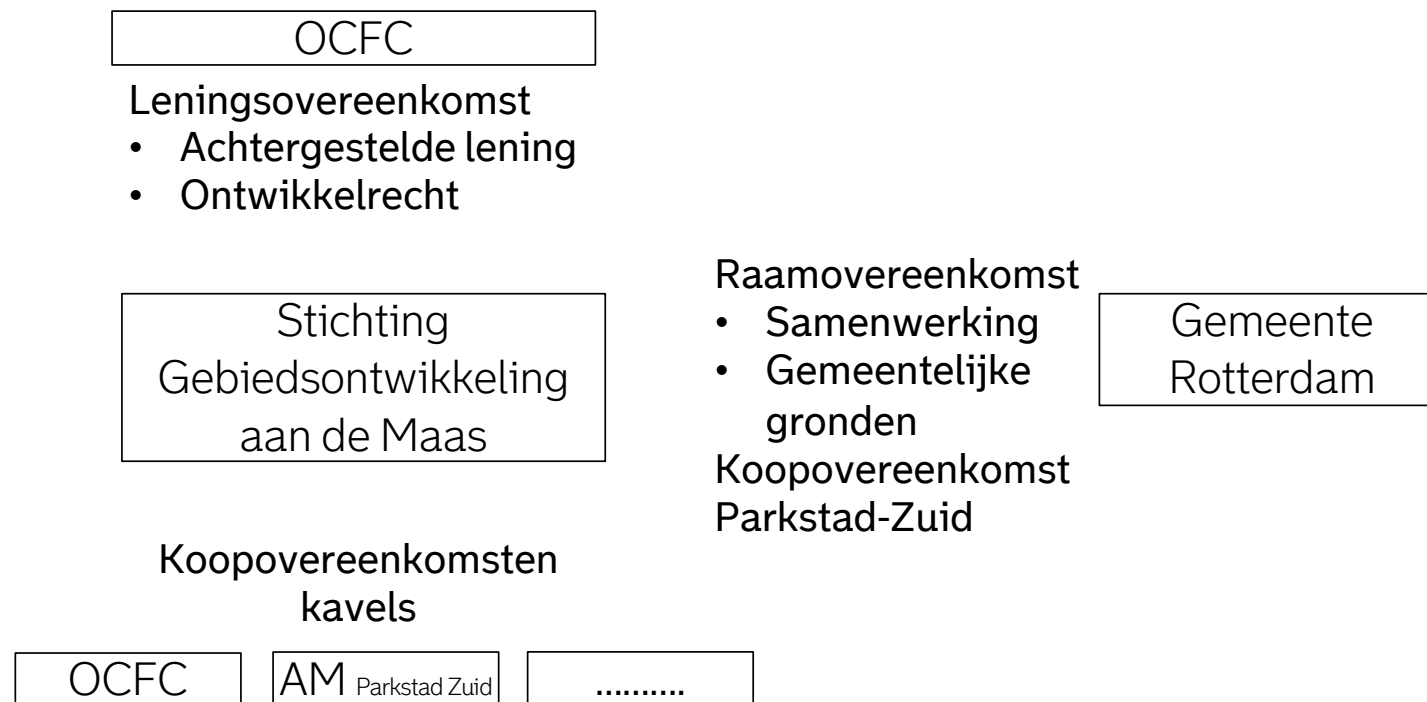
Basisuitgangspunt

- Verstrekken risicodragende lening
- Bemensing van de Stichting
- Preferent recht op de ontwikkeling van kavels
 - a) Recht om als eerste een bod te doen
 - b) Toets op marktconformiteit

Selectie marktpartijen

- Uitgebreide consultatie en bekend making
- Vervolgens selectieproces
- Twee selecties:
 - Gebiedsontwikkeling: Heijmans, Provast, Syntrus Achmea -> inmiddels OCFC (Heijmans/AM)
 - Parkstad-Zuid (Imagine): AM

Overeenkomsten/verhoudingen



Overeenkomsten/verhoudingen

Overige financiers

Financierings-
overeenkomst

OCFC

Leningsovereenkomst
• Achtergestelde lening
• Ontwikkerecht

Stichting
Verwerving

Aankoop
overeenkomst

Stichting
Gebiedsontwikkeling
aan de Maas

Raamovereenkomst

- Samenwerking
- Gemeentelijke
gronden

Gemeente
Rotterdam

Koopovereenkomst
Parkstad-Zuid

Koopovereenkomsten
kavels

OCFC

AM Parkstad Zuid

.....

Overeenkomsten/verhoudingen

Overige financiers

Financierings-
overeenkomst

OCFC

Leningsovereenkomst

- Achtergestelde lening
- Ontwikkelrecht

Uitbreiding lening
Shurgard

Stichting
Verwerving

Aankoop
overeenkomst

Stichting
Gebiedsontwikkeling
aan de Maas

Raamovereenkomst

- Samenwerking
- Gemeentelijke
gronden
- Producten
- WBI
- Gamma
- Terugvalscenario

Gemeente
Rotterdam

Koopovereenkomsten
kavels

OCFC

AM Parkstad Zuid

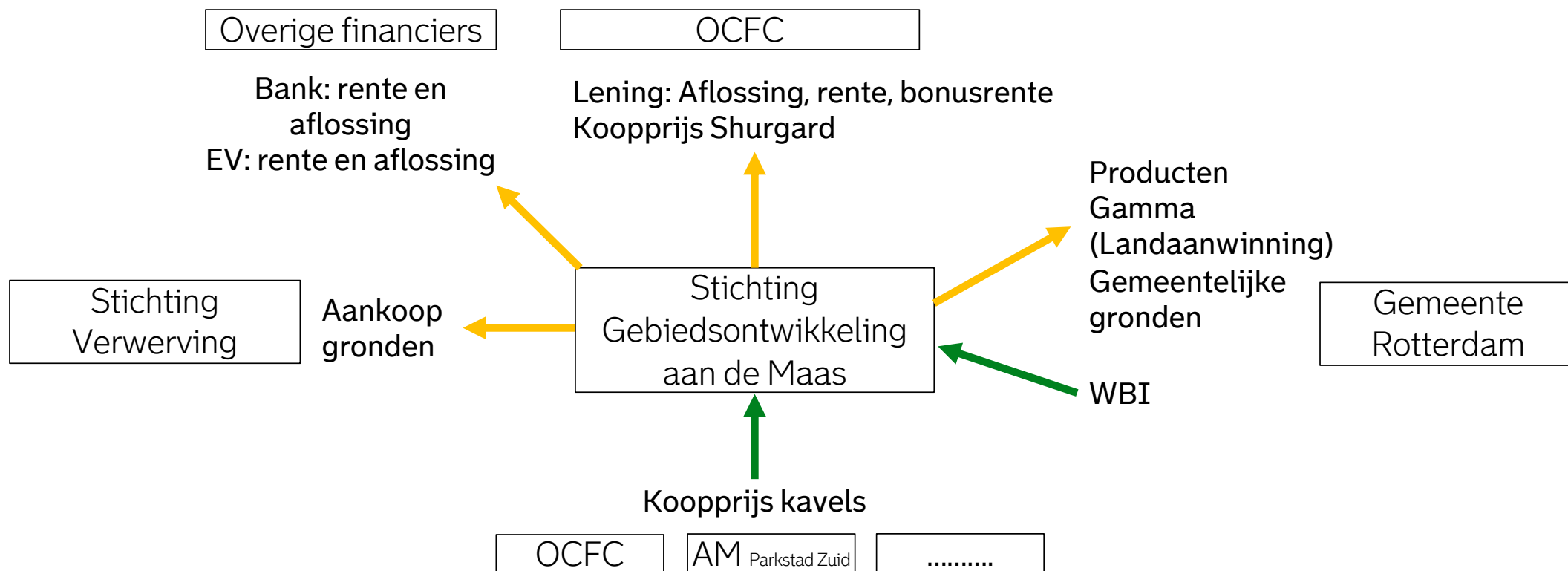
.....

Positie Stigam

- Grondbezit
- Raamovereenkomst
 - Bij beëindiging driepartijenovereenkomst treden afspraken Alternatieve Invulling in werking
 - Binnen 9 maanden
 - haalbaarheidsstudie concept-Masterplan
 - Binnen 18 maanden
 - Masterplan
 - Planning
 - Robuust verklaarde grondexploitatie



Financiële stromen (overzicht)



Financiële verhouding Stigam/gemeente

Grondexploitatie Stigam

Opbrengsten verkochte gronden

Vaste kosten

Plankosten

Verwervingen en uitplaatsingen (privaat)

Bouwrijpmaken

Woonrijp maken

Financieringskosten

Financiële verhouding Stigam/gemeente

Grondexploitatie Stigam

Opbrengsten verkochte gronden

Vaste kosten

Plankosten

Verwervingen en uitplaatsingen (privaat)

Bouwrijpmaken

Woonrijp maken

Financieringskosten

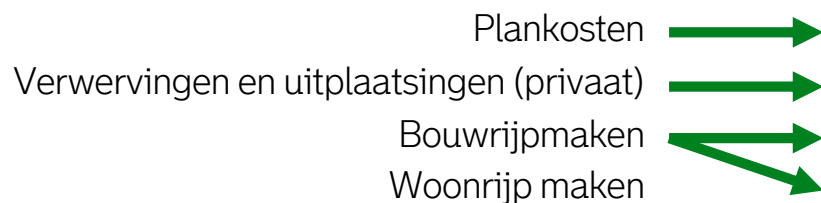
Gemeentelijke grondwaarde

Financiële verhouding Stigam/gemeente

Grondexploitatie Stigam

Opbrengsten verkochte gronden

Vaste kosten



Grondexploitatie gemeente

Kosten afspraken Stigam

- Producten
- Gamma
- Bouwrijp maken gemeentelijke grond
- (landaanwinning)

Financieringskosten

Gemeentelijke grondwaarde

Financiële verhouding Stigam/gemeente

Grondexploitatie Stigam

Opbrengsten verkochte gronden

Vaste kosten

Plankosten →

Verwervingen en uitplaatsingen (privaat) →

Bouwrijpmaken →
Woonrijp maken →

Financieringskosten

*Gemeentelijke grondwaarde
(getaxeerd)*



Grondexploitatie gemeente

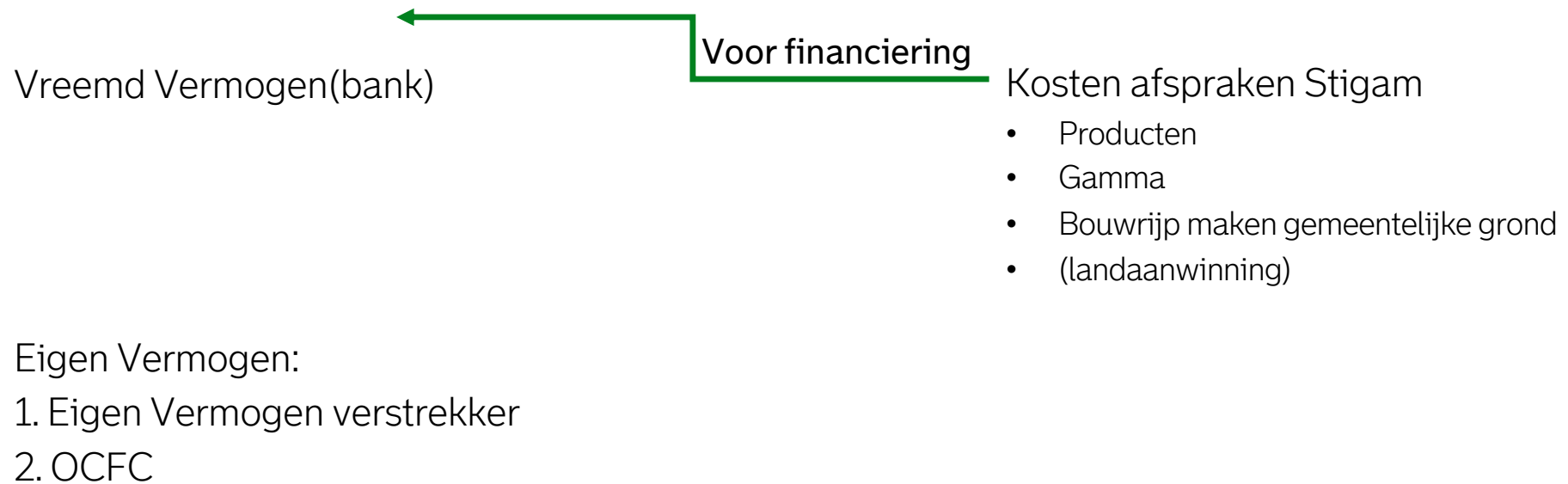
Kosten afspraken Stigam

- Producten
- Gamma
- Bouwrijp maken gemeentelijke grond
- (landaanwinning)

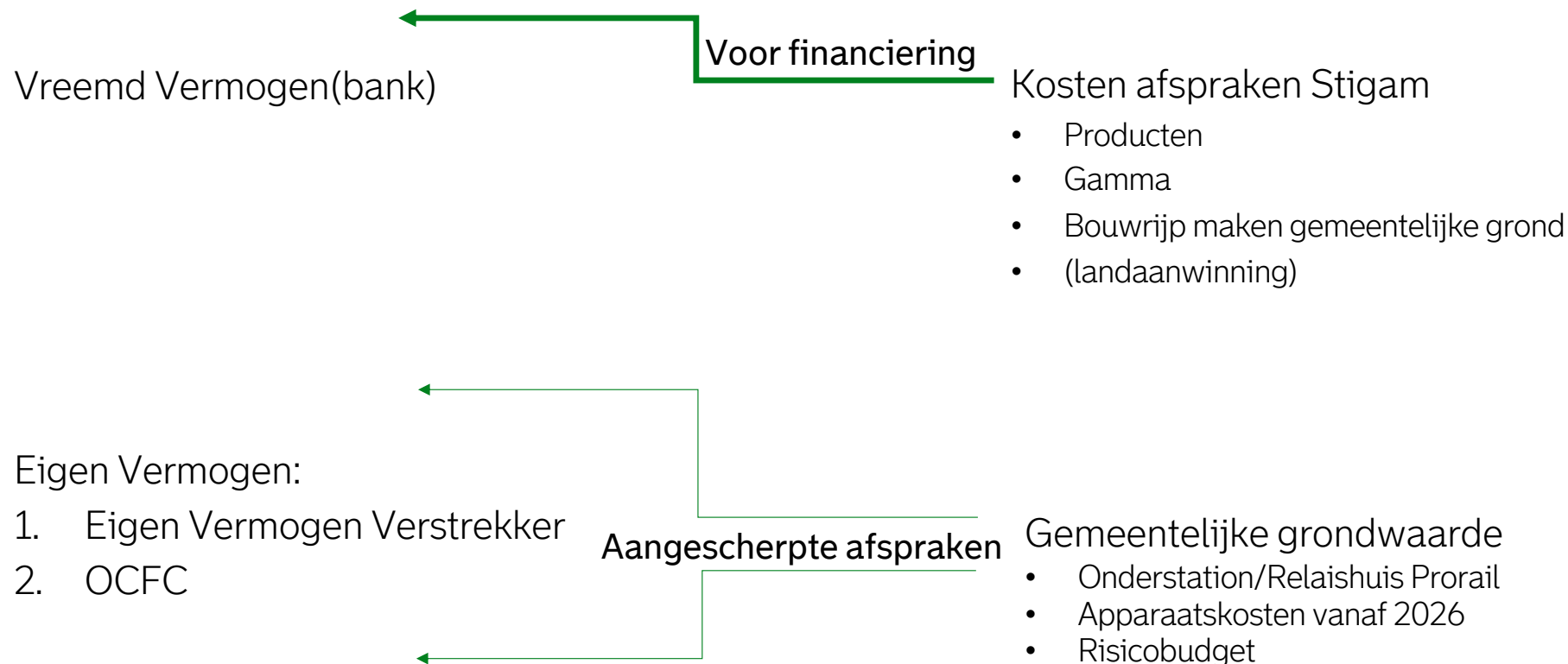
Gemeentelijke grondwaarde

- Onderstation/Relaishuis Prorail
- Apparaatskosten vanaf 2026
- Risicobudget

Risicoprofiel gemeente: financiering Stigam



Risicoprofiel gemeente: financiering Stigam



Beheersing risicoprofiel gemeente

1. Toets grondexploitatie
 - a. Gevoeligheidsanalyses/scenario's
 - b. Toets robuustheid betalingen gemeente irt buffers financiering
2. Aangescherpte afspraken gemeentelijke grondwaarde
 - a. Gemeentelijke grondwaarde bepaald op basis van taxatie
 - b. Nieuwe taxatie op basis van alternatieve invulling Waterkantplot
 - c. Gezien lange looptijd: hertaxaties
 - d. Nieuwe afspraken over verhouding gemeentelijke grondwaarde en eigen vermogen
3. Grondwaarde gemeentelijke gronden
 - a. Afspraken bij eventuele terugbetaling WBI
 - b. Opbrengst achter de hand bij evt faillissement Stigam
4. Extra bijdragen derden
 - a. Bijdrage Prorail en/of I&M aan Relais huis/onderstation
 - b.

Planvorming

Formele overlegstructuur

	Gemeente	Stigam
BO Gebiedsontwikkeling	Wethouder KBW (Chantal Zeegers)	Bestuurders Stigam (Hans van Rossum, Rob de Jong)
Stuurgroep Gebiedsontwikkeling	Directeur Gebiedsontwikkeling (Jos Melchers) Programmamanager Stadionpark (Sander Geenen)	Bestuur Stigam (Hans van Rossum, Rob de Jong, Dick Laheij, Wout Korving)
Projectdirecteurenoverleg	Projectmanager Feyenoord City (Wilco Verhagen) 2 ^e Projectmanager Feyenoord City (Leon van der Velden)	Bestuurders Stigam (Hans van Rossum, Rob de Jong)

Samenwerking gemeente-stigam

1. Raamovereenkomst
 - a. Best for project
 - b. Verantwoordelijkheden
 - c. Overlegstructuur
2. Kaders vastgesteld/te stellen door gemeente
 - a. Stedelijke beleidsdocumenten
 - b. Masterplan
 - c. Bestemmingsplan
 - d. Nota's van uitgangspunten
3. Opstellen producten Feyenoord City
 - a. In opdracht van Stigam (in ieder geval deelgebied 1)
 - b. Begeleiding/aansturing door gemeente en stigam samen
 - c. Q-team adviserend
 - d. Kaderdocumenten: vaststelling door gemeente
 - e. Planuitwerking: toetsing door gemeente en Q-team

Wat vooraf ging

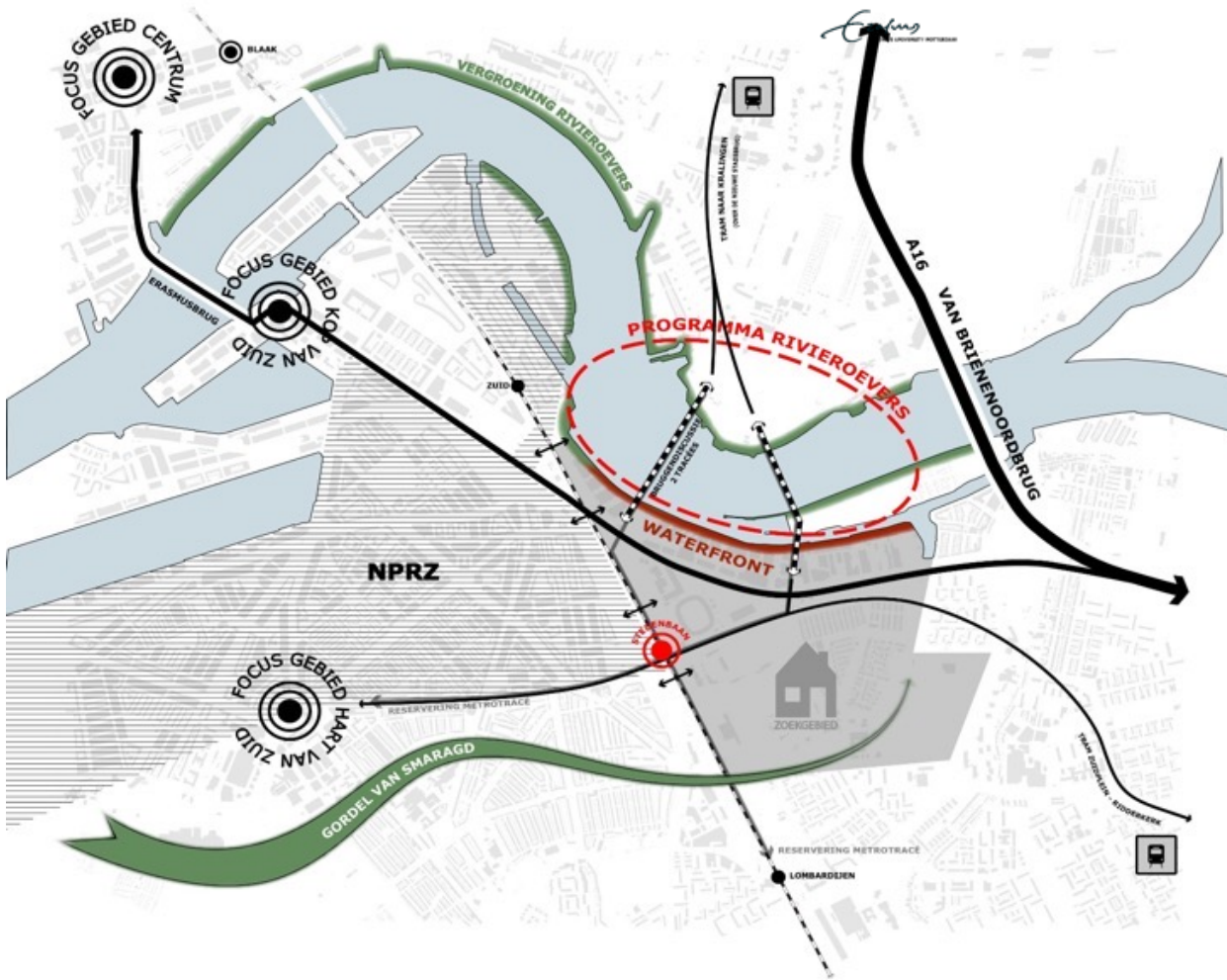
Structuurvisie Stadionpark:
vastgesteld 2010



Masterplan Sportcampus:
vastgesteld 2013



Positie in de stad





Gemeente Rotterdam

Gebiedsvisie

September 2016

AMBITIES



vrijtijdsgebied



onderdeel van Rotterdam woonstad

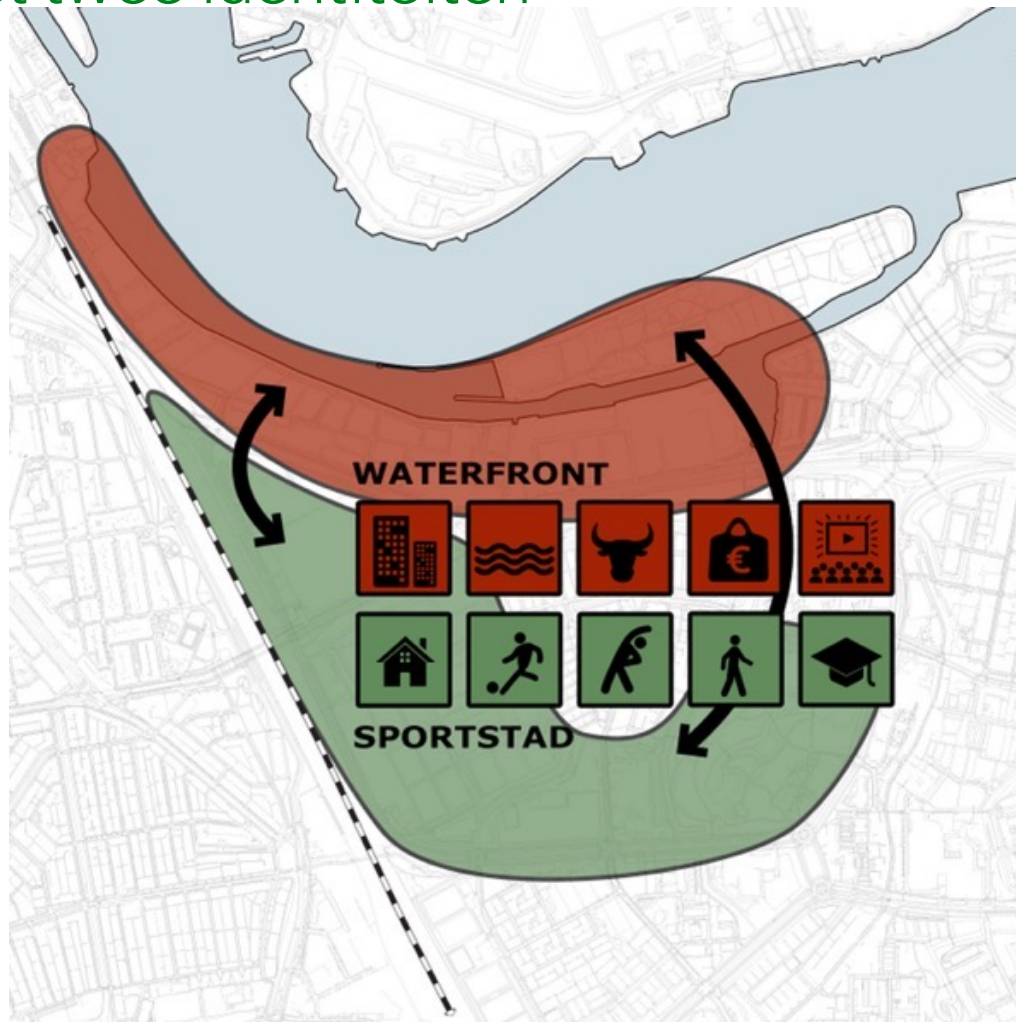


economische motor

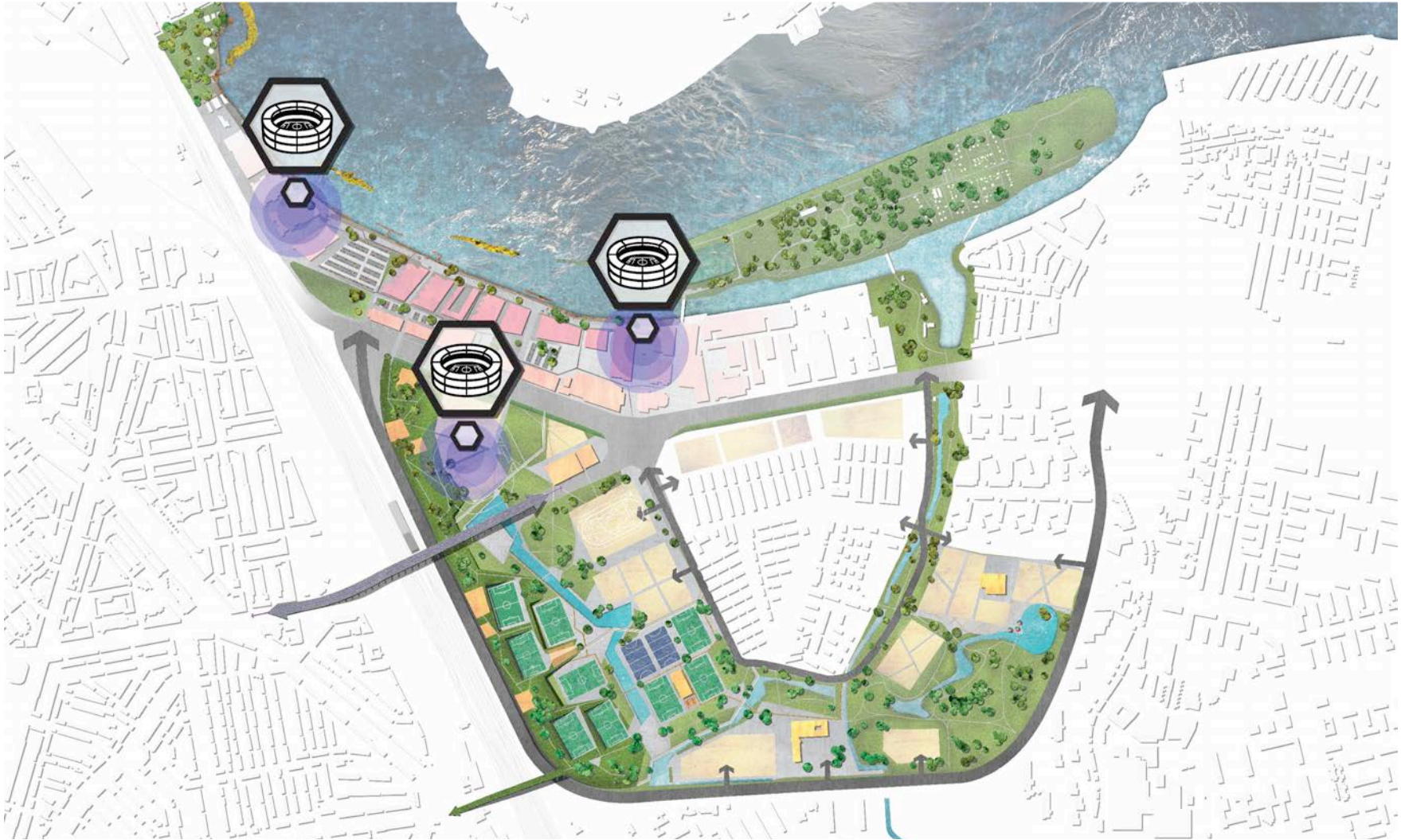


mobiliteitsknoop

Gebied met twee identiteiten



Concept-gebiedsvisie: 3 mogelijke stadionlocaties



GEBIEDSVISIE





Uitvoering in verschillende projecten

1. Sportcampus en Park de Twee Heuvels
2. Eiland van Brienoord + bruggen
3. Noorderhelling-Zuiddiepje
4. Rondje stadionpark
5. Getijdenpark Feyenoord
6. Feyenoord City



Feyenoord City

STADION
PARK

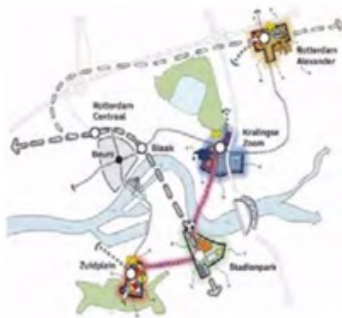




MIRT-besluit + A-Z

- Verstedelijking
- Brug
- Station stadionpark

Kernbegrippen: sterke centra, ongedeelde stad, vitale stadswijken



Sterke centra

Economische brandpunten van de toekomst:
Zuidplein, Stadionpark, Kralingse Zoom en Alexander



Ongedeelde stad

Gelijke kansen voor alle wijken in Rotterdam
Betere verbindingen, slechten van barrières



Vitale stadswijken

Divers woningaanbod voor bestaande en nieuwe inwoners
Goede voorzieningen, sport, onderwijs en groen om de hoek



Feyenoord XL

Initiatief marktcoalitie FXL

- Overkluizing doorgaande spoor met daar bovenop een stadspark
- 4.000 – 6.000 woningen en (maatschappelijke) voorzieningen
- Eerste stap verplaatsen emplacement



Feyenoord XL

Stand van zaken

- Onderzoek ProRail – tweeledig:
 - Onderzoek compensatielocatie elders voor 7 sporen
 - Onderzoek implicaties verwijderen spooreplacement IJsselmonde
- Gereed medio zomer 2023

Vervolgfase en planning

- 1) Opdracht, planuitwerking en realisatie compensatie locatie – eerste inschatting termijn 7,5 jaar
- 2) Verwijderen spooreplacement ten behoeve start gebiedsontwikkeling en eventuele overkluizing medio 2030-2032

Aandachtspunten

- Prioritering Rotterdam gelet op onrendabele top: alleen emplacement of met overkluizing
- Keuzes FXL moet integraal oplopen met planuitwerking permanent station Stadionpark

Samenhangende producten

Gebiedsuitwerking omgevingsvisie

- Gebiedsuitwerking A tot Z (nog vast te stellen)

Visie

- Gebiedsvisie Stadionpark (2017)

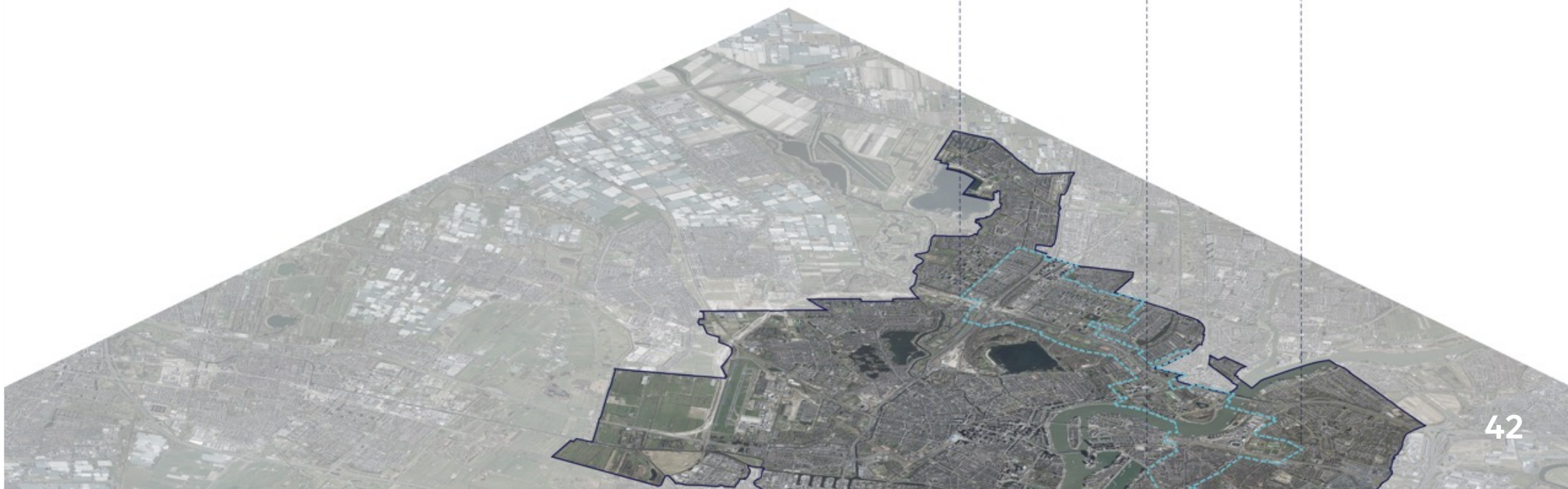
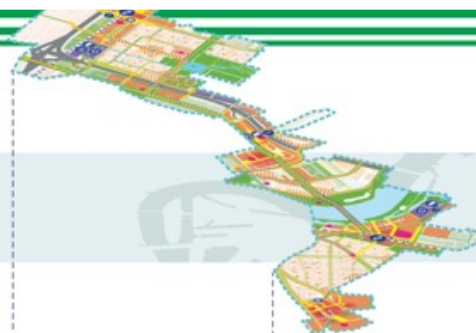
Masterplan

- Feyenoord City (2019)
- Sportcampus en Park De Twee Heuvels (2017)

Stedenbouwkundig plan

- Waterkant Feyenoord City (nog op te stellen)
- Sportcampus Noordoosthoek (2021, wordt herzien)

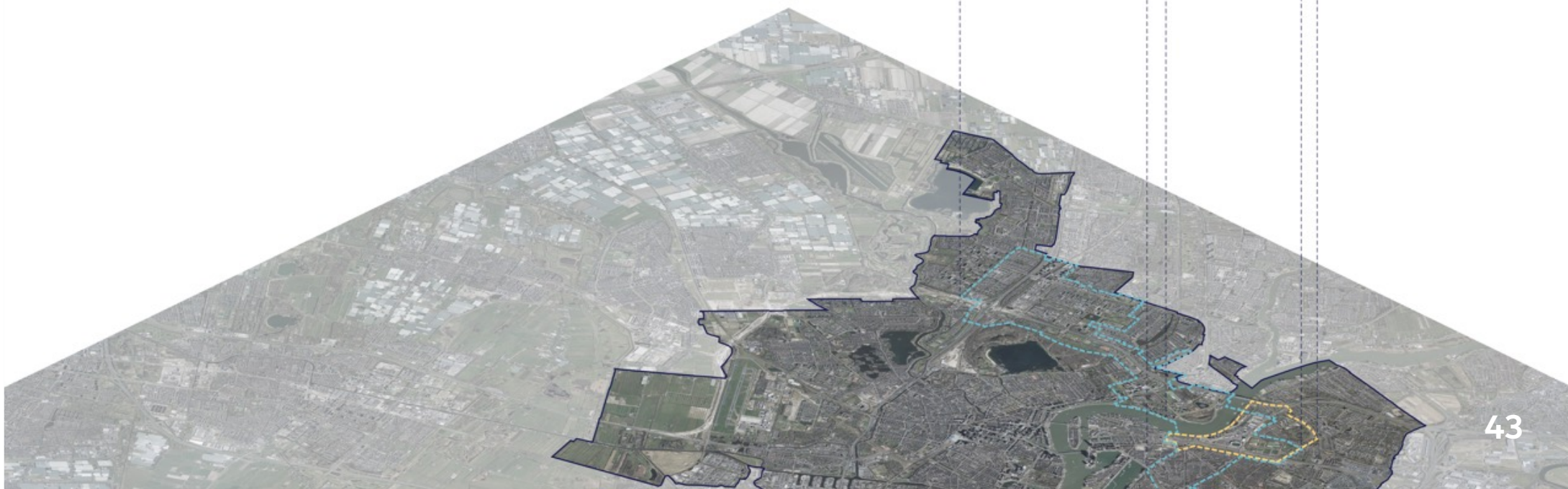
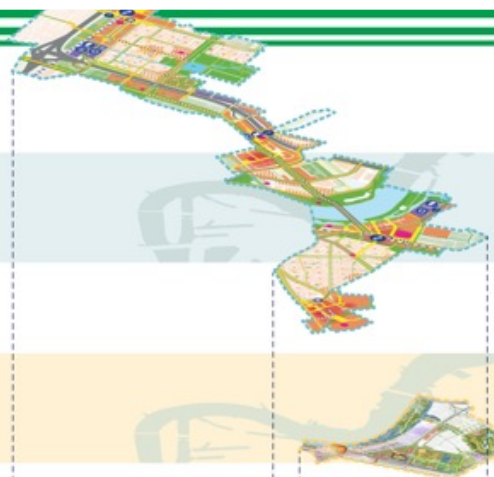
Gebiedsuitwerking omgevingsvisie
- Gebiedsuitwerking A tot Z (nog vast te stellen)



Gebiedsuitwerking omgevingsvisie
- Gebiedsuitwerking A tot Z (nog vast te stellen)



Visie
- Gebiedsvisie Stadionpark (2017)



Gebiedsuitwerking omgevingsvisie

- Gebiedsuitwerking A tot Z (nog vast te stellen)



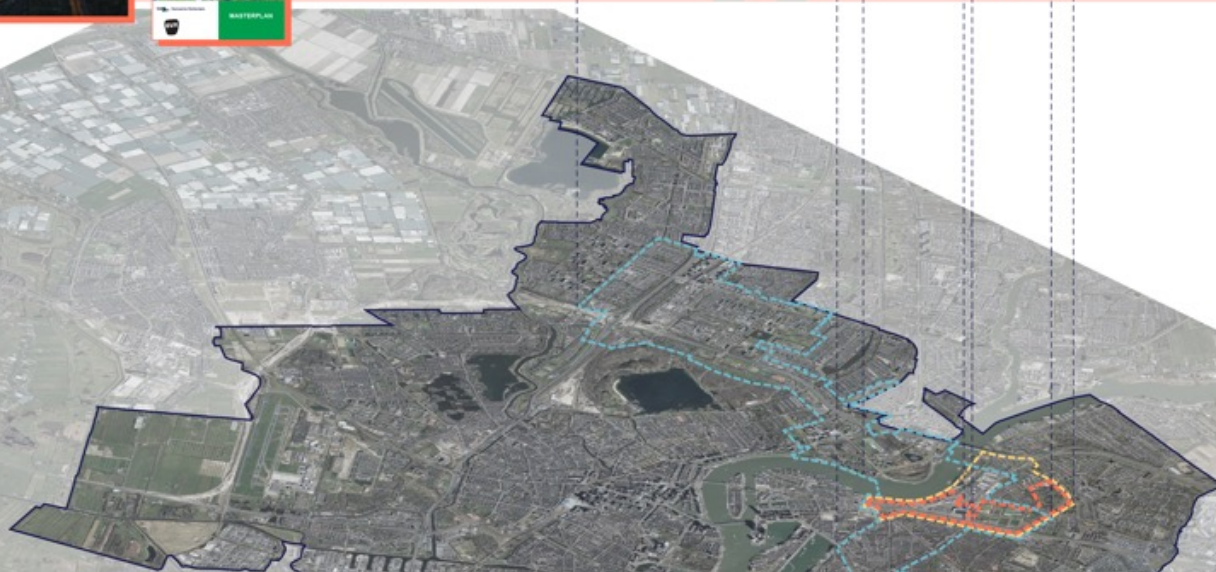
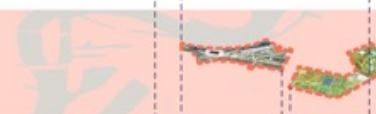
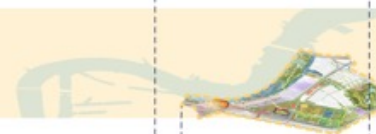
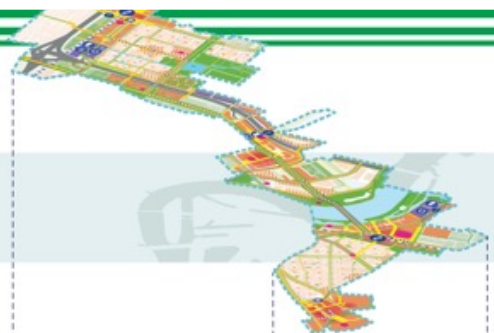
Visie

- Gebiedsvisie Stadionpark (2017)



Masterplan

- Feyenoord City (2019)
- Sportcampus en Park De Twee Heuvels (2017)



Feyenoord City

Gebiedsuitwerking omgevingsvisie
- Gebiedsuitwerking A tot Z (nog vast te stellen)



Visie
- Gebiedsvisie Stadionpark (2017)



Masterplan
- Feyenoord City (2019)
- Sportcampus en Park De Twee Heuvels (2017)



Stedenbouwkundig plan
- Sportcampus Noordoosthoek (2021, wordt herzien)
- Waterkant Feyenoord City (nog op te stellen)



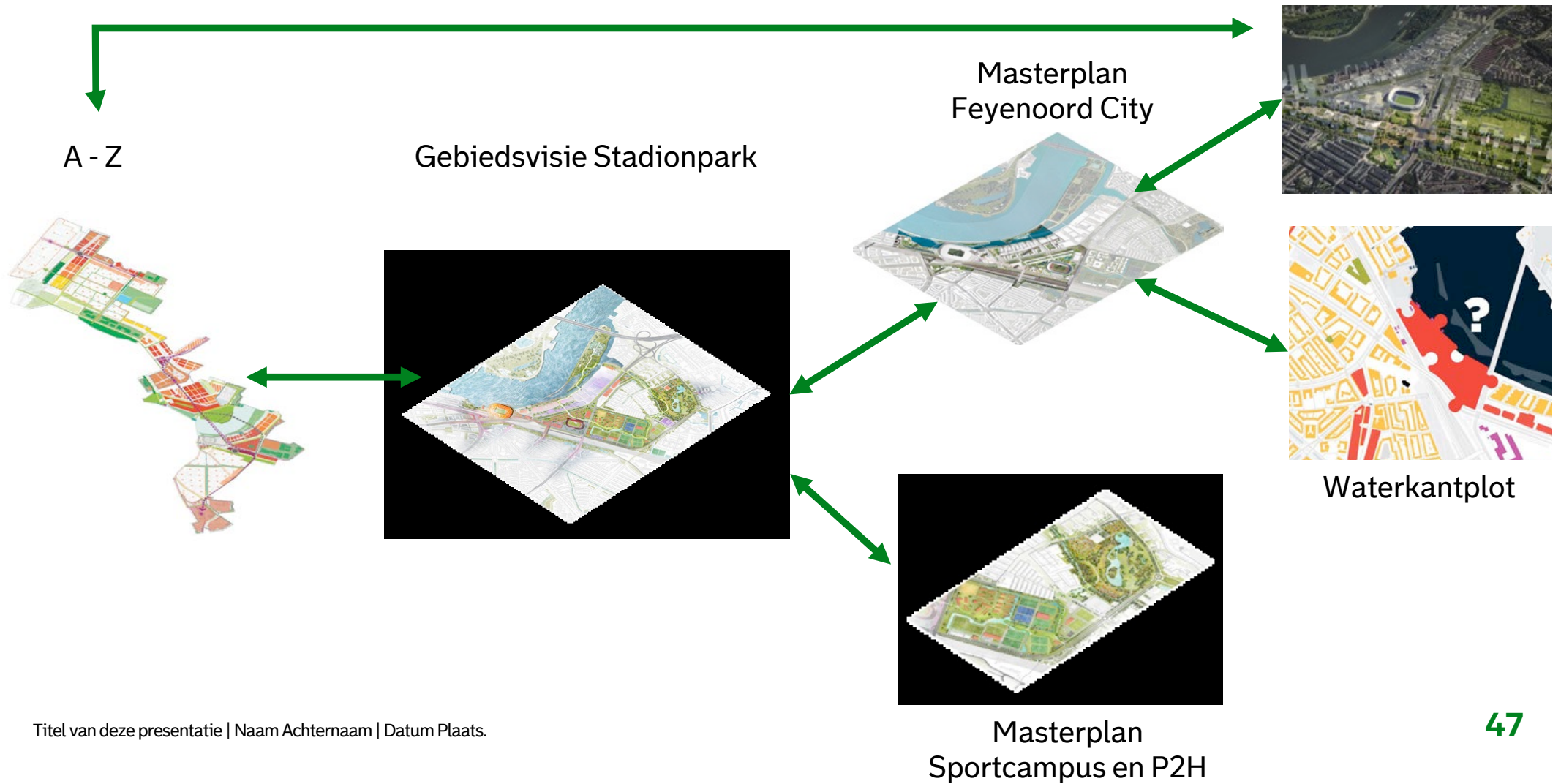
Waterkant



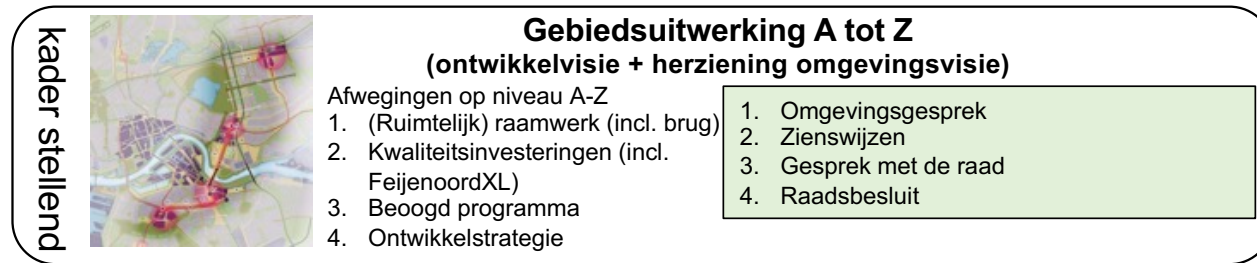
Samenhangend beleid op verschillende schaalniveaus



Samenhangend beleid op verschillende schaalniveaus



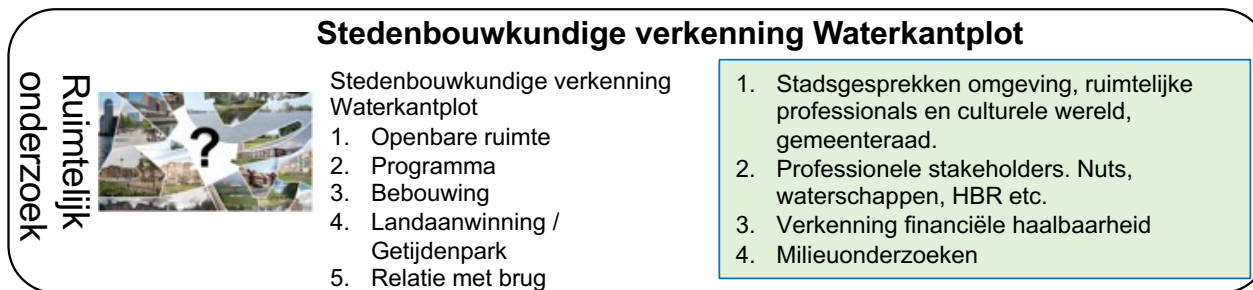
A tot Z: kader stellend



1. Ruimtelijk Raamwerk:
 - a) In A-Z wordt MIRT-besluit over verstedelijking, brug en station Stadionpark verankerd
 - b) Te verbeteren verbindingen
2. Richting verdeling programma over gebied
 - a) aantallen woningen
 - b) voor de centrumgebieden type programma
3. Welke (grote) investeringen zet gemeente op in -> ambitieniveau Feyenoord XL

Stedenbouwkundige verkenning Waterkantplot:

1. Ruimtelijke analyse mogelijkheden gebied: consultatiedocument
 - a) Ambities, type gebied (gebaseerd op ambitieus Masterplan Feyenoord City)
 - b) Structuur openbare ruimte: verbindingen met omgeving en ambities in gebied
 - c) Varianten stedenbouwkundige modellen/gebouwtypologieën
 - d) Varianten landaanwinning/langsdam

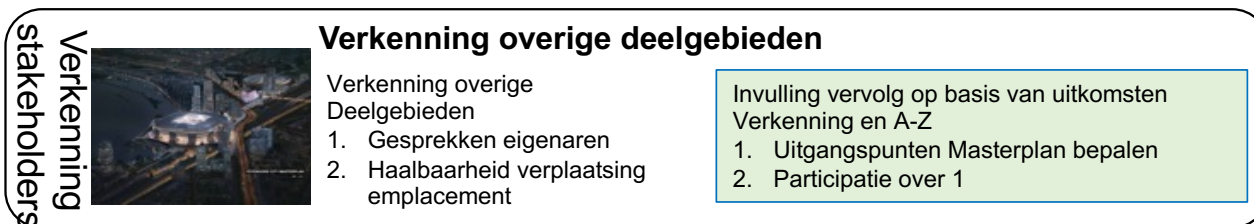


2. Organiseren stadsgesprekken
 - a) Directe omgeving
 - b) Cultuur, onderwijs, ... (oa. ideeën niet wonen programma)
 - c) Gemeenteraad
3. Onderzoek haalbaarheid
 - a) Financieel
 - b) Milieu
 - c) Professionele stakeholders/bevoegd gezagen



Verkenning overige deelgebieden

1. Deelgebied 2 (Veranda)
 - a. Gesprekken met eigenaren: blijven of verplaatsen
 - b. Met name Pathé bepalend
 - c. Bij verplaatsen: uitgangspunten Masterplan handhaven
2. Deelgebied 3 (Stadiondriehoek)
 - a. Aanleiding ontwikkeling is station Stadionpark
 - b. Gesprek met Van Herk, Greenstand en BVO/Stadion Feijenoord
 - c. Uitgangspunten ten behoeve van Masterplan bepalen
3. Deelgebied 4 (Feyenoord XL)
 - a. Uitkomsten haalbaarheid verplaatsing emplacement
 - b. Ambitieniveau en uitvoeringsstrategie (A-Z en gesprek marktcoalitie FXL)



Samenhang

kader stellend



Gebiedsuitwerking A tot Z (ontwikkelvisie + herziening omgevingsvisie)

Afwegingen op niveau A-Z

1. (Ruimtelijk) raamwerk (incl. brug)
2. Kwaliteitsinvesteringen (incl. FeijenoordXL)
3. Beoogd programma
4. Ontwikkelstrategie

1. Omgevingsgesprek
2. Zienswijzen
3. Gesprek met de raad
4. Raadsbesluit

Ruimtelijk
onderzoek



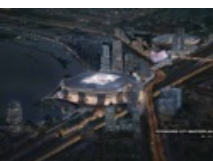
Stedenbouwkundige verkenning Waterkantplot

Stedenbouwkundige verkenning
Waterkantplot

1. Openbare ruimte
2. Programma
3. Bebouwing
4. Landaanwinning / Getijdenpark
5. Relatie met brug

1. Stadsgesprekken omgeving, ruimtelijke professionals en culturele wereld, gemeenteraad.
2. Professionele stakeholders. Nuts, waterschappen, HBR etc.
3. Verkenning financiële haalbaarheid
4. Milieuonderzoeken

Verkenning
stakeholders



Verkenning overige deelgebieden

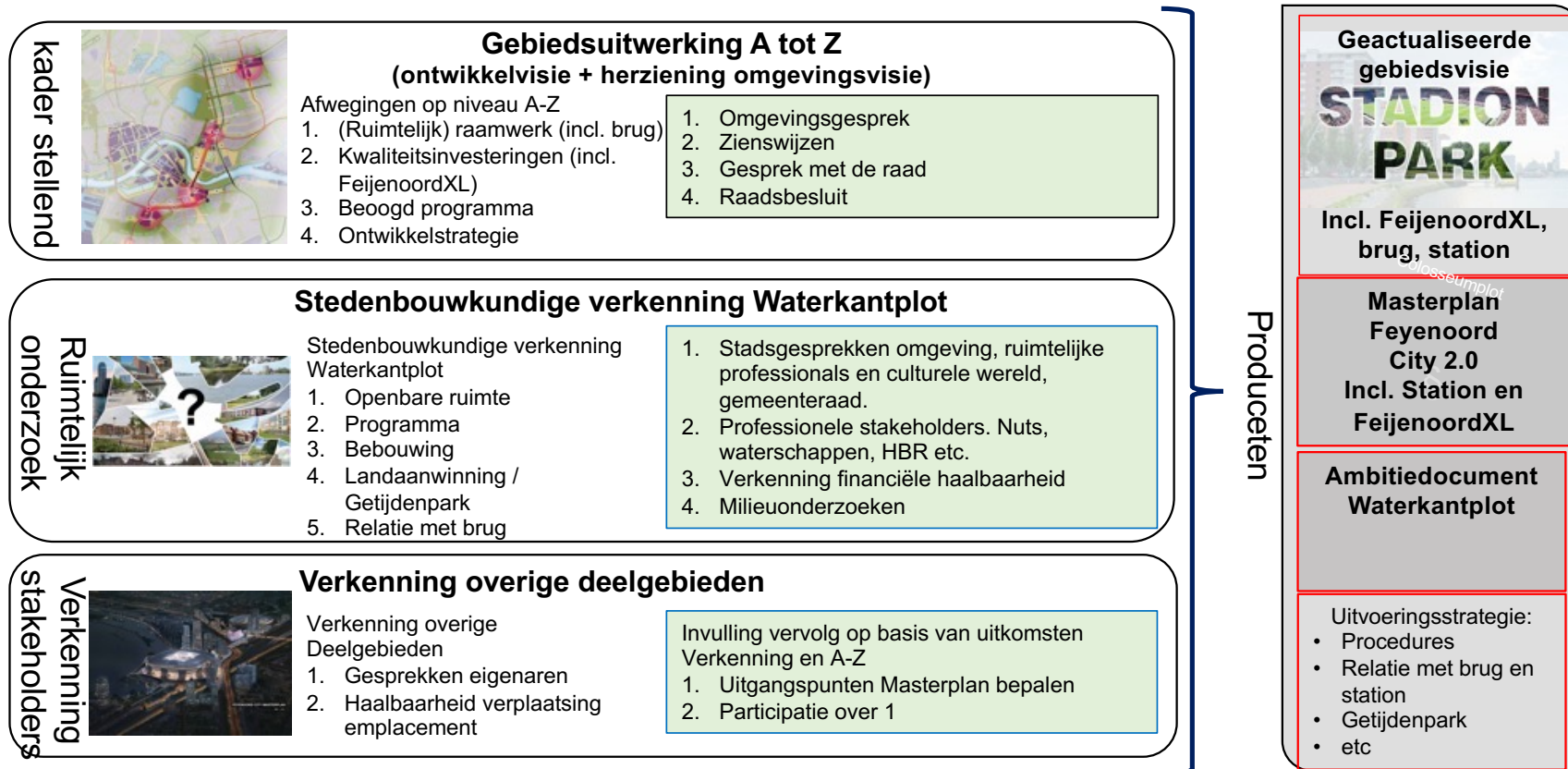
Verkenning overige
Deelgebieden

1. Gesprekken eigenaren
2. Haalbaarheid verplaatsing emplacement

Invulling vervolg op basis van uitkomsten
Verkenning en A-Z

1. Uitgangspunten Masterplan bepalen
2. Participatie over 1

Leidend tot nieuwe kaderdocumenten



Eerste plots

Mallegatplot

Bestemmingsplan en omgevingsvergunning tegelijk

- a. Juli ter inzage
- b. Eind dit jaar vaststelling

Colosseumplot

Bestemmingsplan:

- a. juli ter inzage
- b. Eind dit jaar vaststelling

Omgevingsvergunning: begin 2024 ter inzage

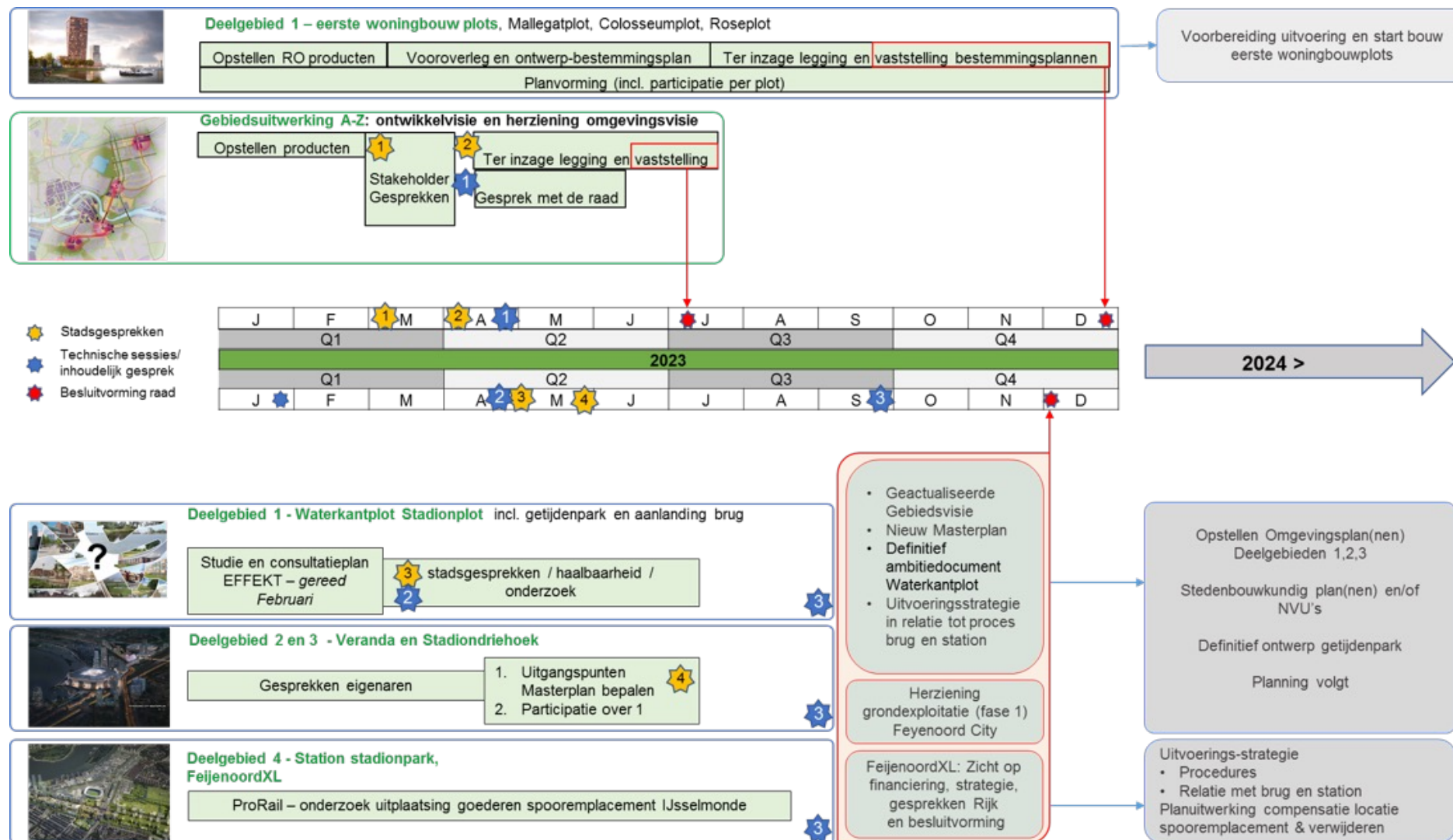
Roseplot

Bestemmingsplan:

- a. juli ter inzage
- b. Waarschijnlijk in Q1 2024 vaststelling

Omgevingsvergunning: rond zomer 2024 ter inzage

Wanneer raad en stad aan zet

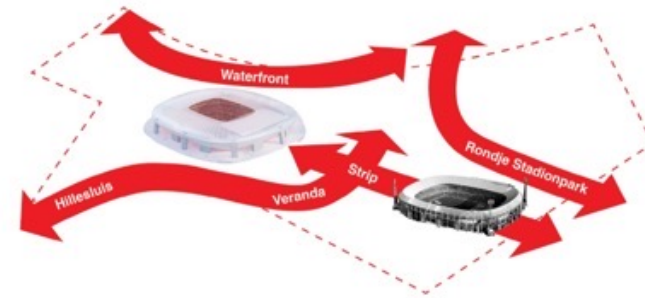


Uitgangspunten en aandachtspunten

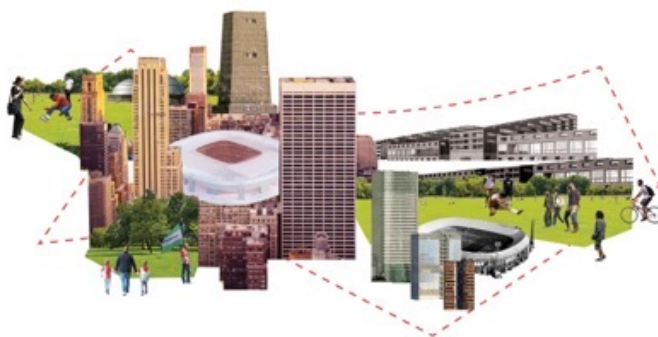
Meer dan een woongebied



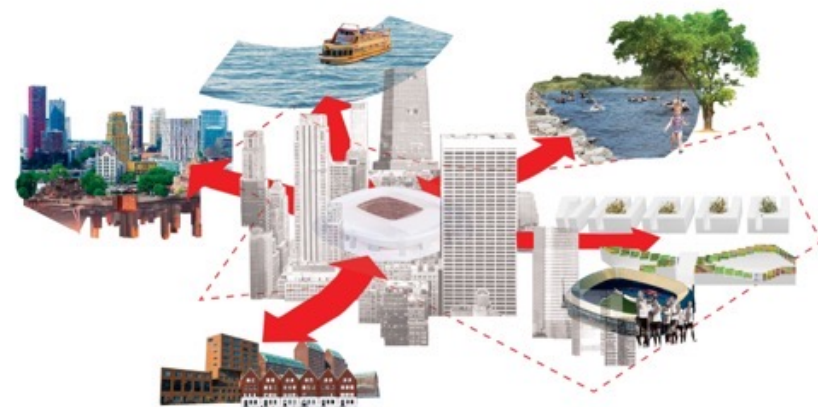
HET NIEUWE STADION
ALS AANJAGER



VERBINDINGEN
MET DE STAD

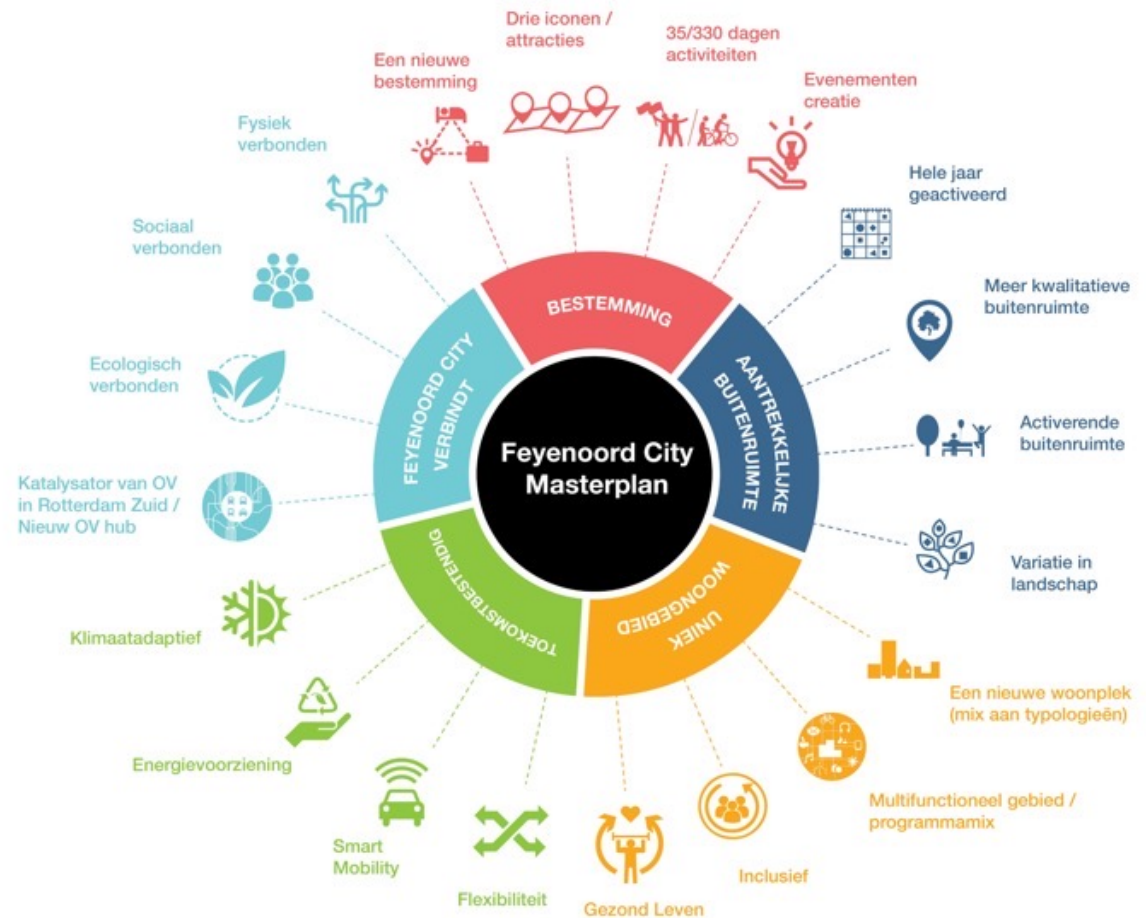


HOOGSTEDELIJK WOON- WERK-
EN VERBLIJFSGEBIED



IMPULS VOOR RIVIEROEVER EN
OMLIGGENDE WIJKEN

Een nieuwe trekker?



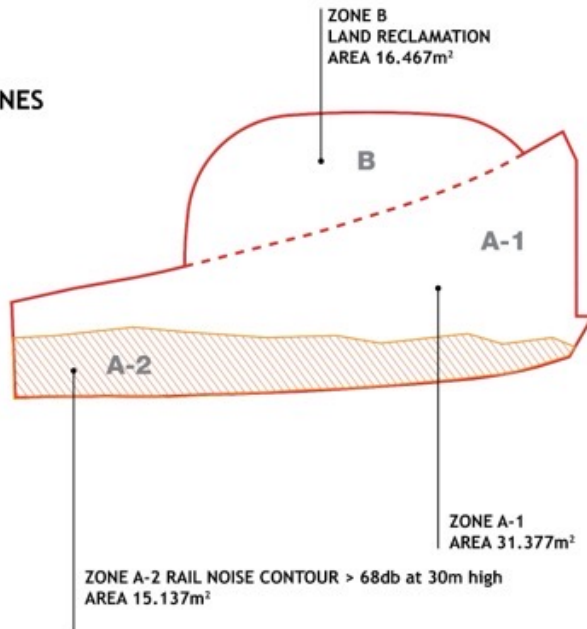
1. Verkenning ruimtelijke mogelijkheden
2. Gesprek met de stad
3. Gesprek met cultuur en onderwijs

Omvang gebied

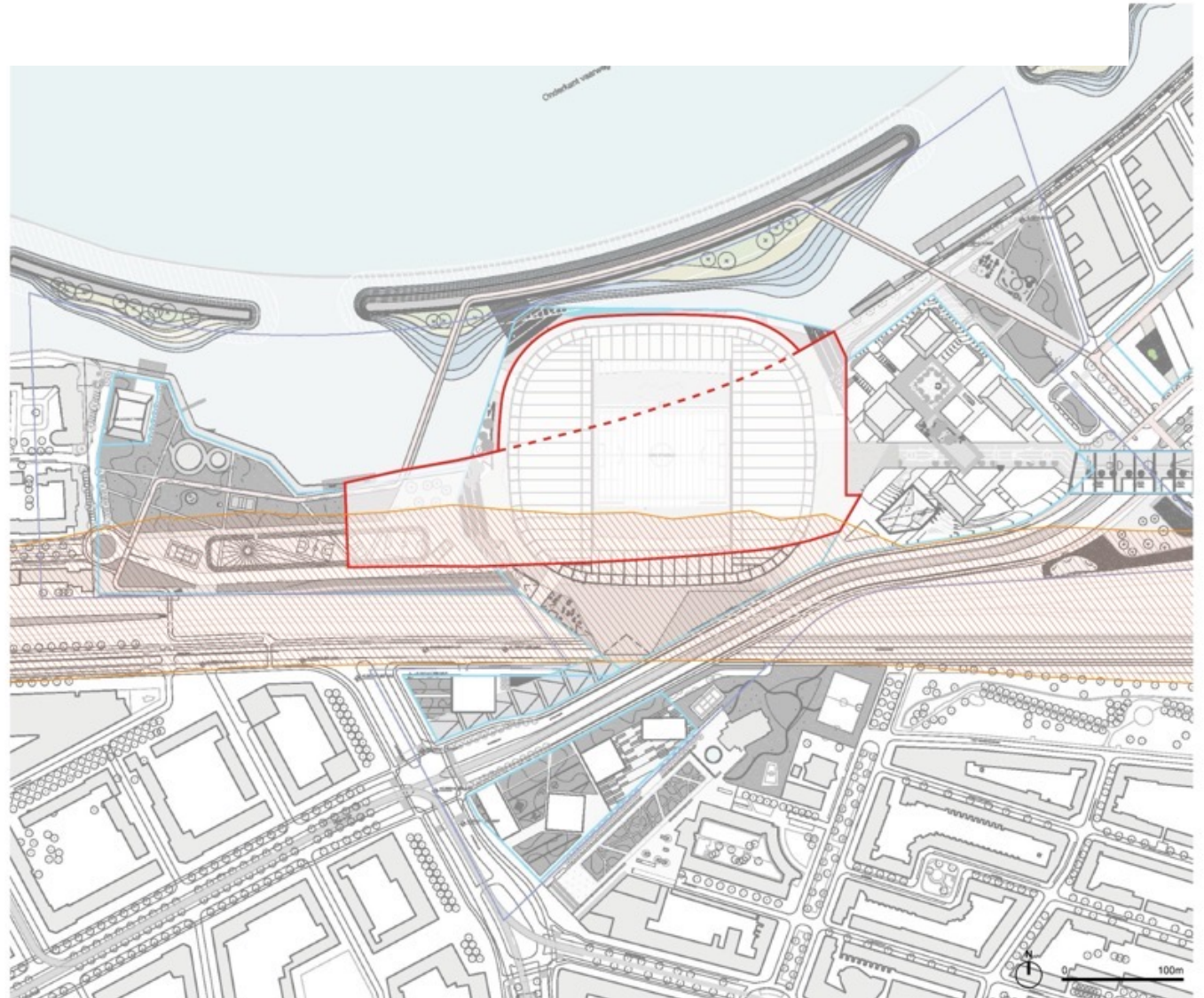
PLOT AREA 62.981m²

- Plot Boundary
- - - Existing Shoreline
- Noise contour

ZONES



Zone	Plot Area	FAR 4.2 (GFA)
A+B	62.981m ²	264.520m ²
A	46.514m ²	195.359m ²
B	16.467m ²	69.161m ²

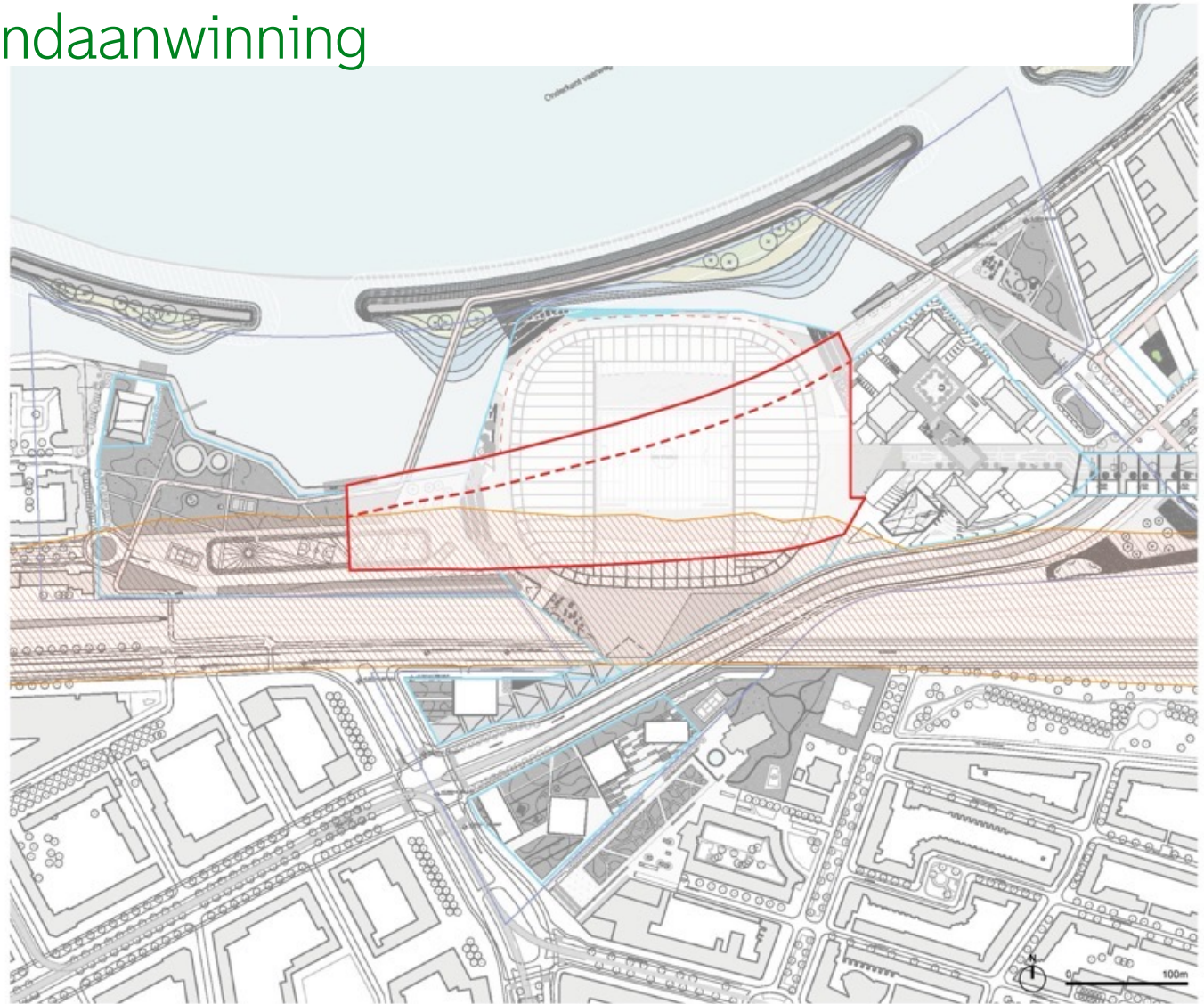
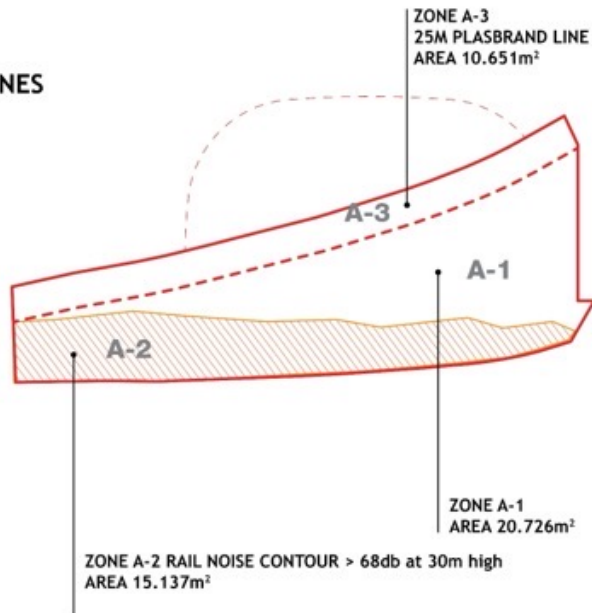


Omvang gebied zonder landaanwinning

PLOT AREA 46.514m²

- Plot Boundary
- - - Plasbrand line
- Noise contour

ZONES

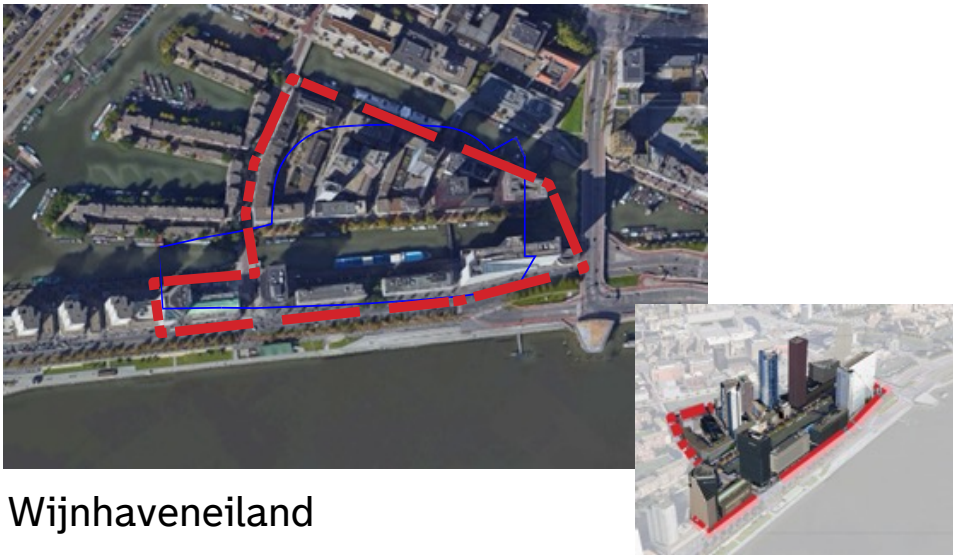


Zone	Plot Area	FAR 4.2 (GFA)
A-1 'vrije' zone	20.726m ²	87.049m ²
A-2 >68db zone	15.137m ²	63.575m ²
A-3 25m pb zone	10.651m ²	44.734m ²

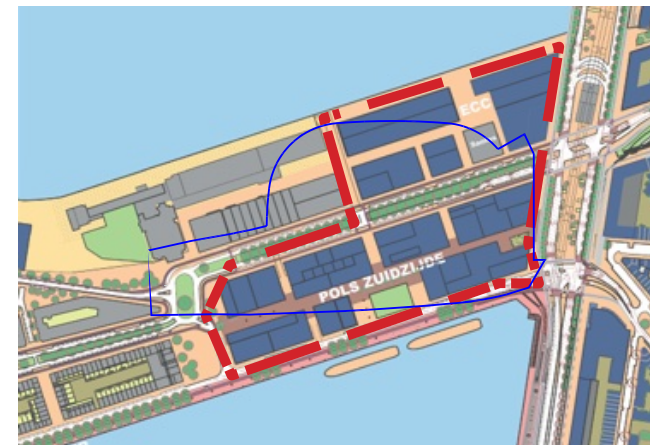
Referenties



Willhelminapier



Wijnhaveneiland



Katendrecht



Veranda

Landaanwinning en langsdam (oorspronkelijk)

- a) Doel langsdam
 - a) Aanvaarbeveiliging
 - b) Externe veiligheid (plasbranden)
 - c) Basis voor Getijdenpark Feyenoord
 - d) Fiets-voetgangersroute vanwege afsluiten Korte Stadionweg

- b) Doel Landaanwinning
 - a) Benodigd voor stadion
 - b) Levert betere gebiedsontwikkeling
 - c) Financieel gunstig

- c) Vergunningen verkregen

Landaanwinning en langsdam (nu)

a) Doel langsdam

~~a) Aanvaarbeveiliging~~

b) Externe veiligheid (plasbranden)

c) Basis voor Getijdenpark Feyenoord

~~d) Fiets-voetgangersroute vanwege afsluiten Korte Stadionweg~~

b) Doel Landaanwinning

~~a) Benodigd voor stadion~~

b) Levert betere gebiedsontwikkeling

c) Financieel gunstig

~~c) Vergunningen verkregen~~

Landaanwinning en langsdam (scenario's)

1. Scenario's verkennen
2. Impact op
 - a) Kosten
 - b) Omvang programma
 - c) Kwaliteit Getijdenpark
 - d) Kwaliteit gebied
3. Samenhang met brug



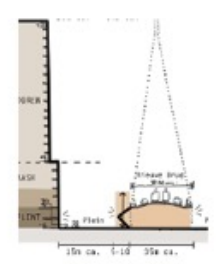
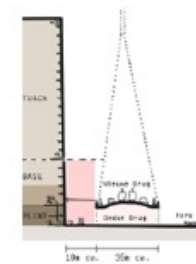
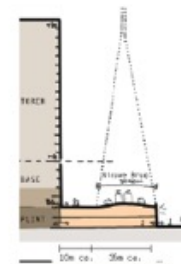
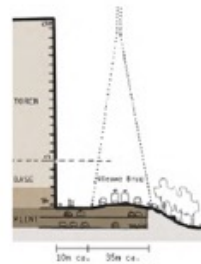
Landaanwinning en langsdam (scenario's)

1. Besluit op basis
 - a) Financieel
 - b) Kwaliteit gebied
 - c) Aantal woningen
 - d) Evt relatie met de Esch
 - e) Gesprek met de stad

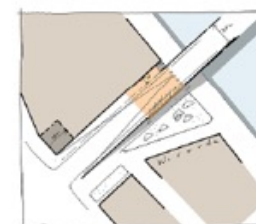


Samenhang met brug

1. Voldoende ruimte
2. Scenario's opstellen voor deelgebied 1 en 2
 1. Inpassing
 2. Ontsluiting
3. Uitvoeringsstrategie
 - Afhankelijkheden en onafhankelijkheden definiëren
 - Processen gelijkschakelen (planvorming en uitvoering)



Integreren nieuwe stadsbrug met
bestaande situatie



Functie onder de brug



Te weinig afstand



Onafhankelijke ontwikkeling

STIGAM

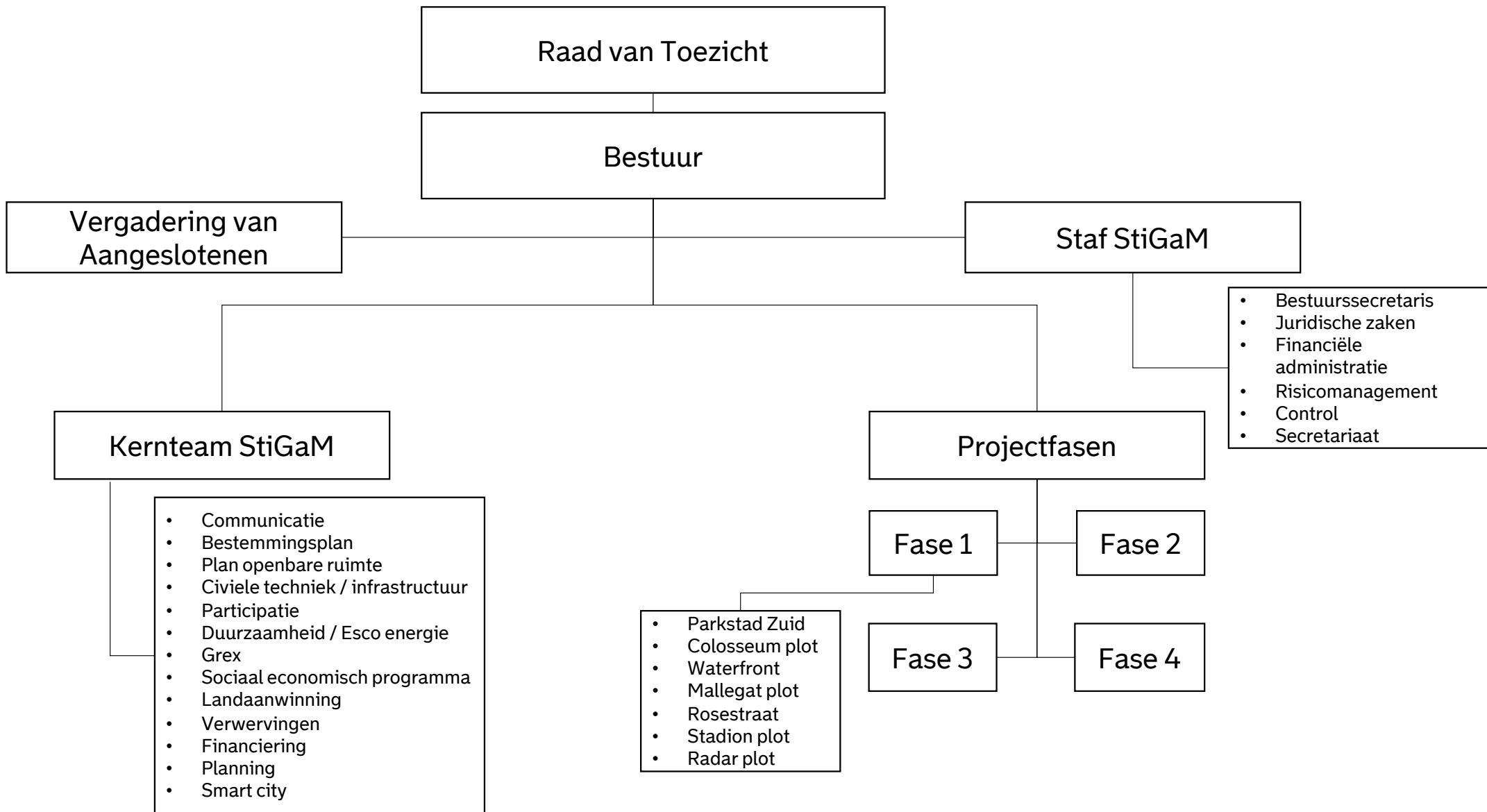
Rolverdeling Stigam-gemeente (basis)

Stigam

- Planvoorbereiding (gebiedsniveau)
- Verwerving
- Bouwrijp maken
- Aanleg openbare ruimte
- (Organiseren) beheer openbare ruimte
- Uitgeven kavels aan ontwikkelaars
- Organiseren eigen financiering
(grondexploitatie voor eigen rekening en risico)

Gemeente

- RO-procedure
- Vaststellen kader stellende documenten
- Gronduitgifte gemeentelijke gronden
- Inbreng kennis en kunde met betrekking tot het gebied, haar netwerken en gebiedsontwikkeling
- Inzet gemeentelijk instrumentarium (wvg, verlegregeling, ...)
- Faciliteren verwervingen en uitplaatsingen middels alternatieve locaties

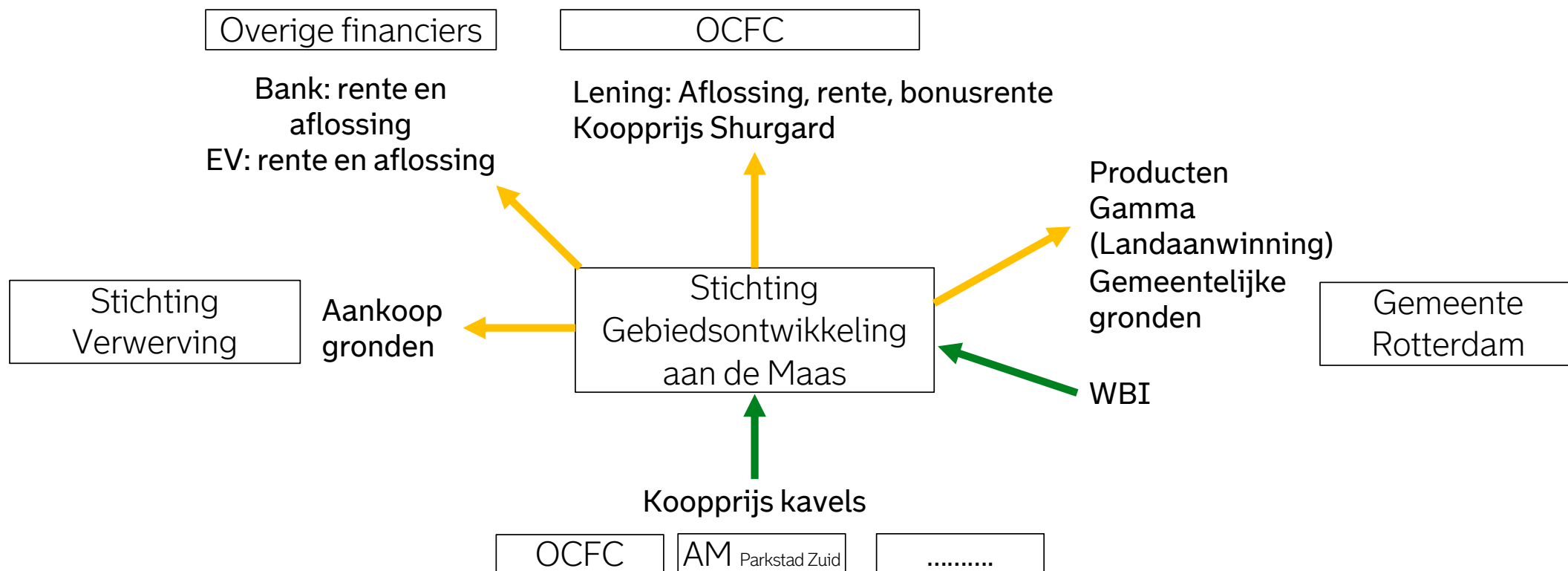


Positie Stigam

- Grondbezit
- Raamovereenkomst
 - Bij beëindiging driepartijenovereenkomst treden afspraken Alternatieve Invulling in werking
 - Binnen 9 maanden
 - haalbaarheidsstudie concept-Masterplan
 - Binnen 18 maanden
 - Masterplan
 - Planning
 - Robuust verklaarde grondexploitatie



Financiële stromen (overzicht)

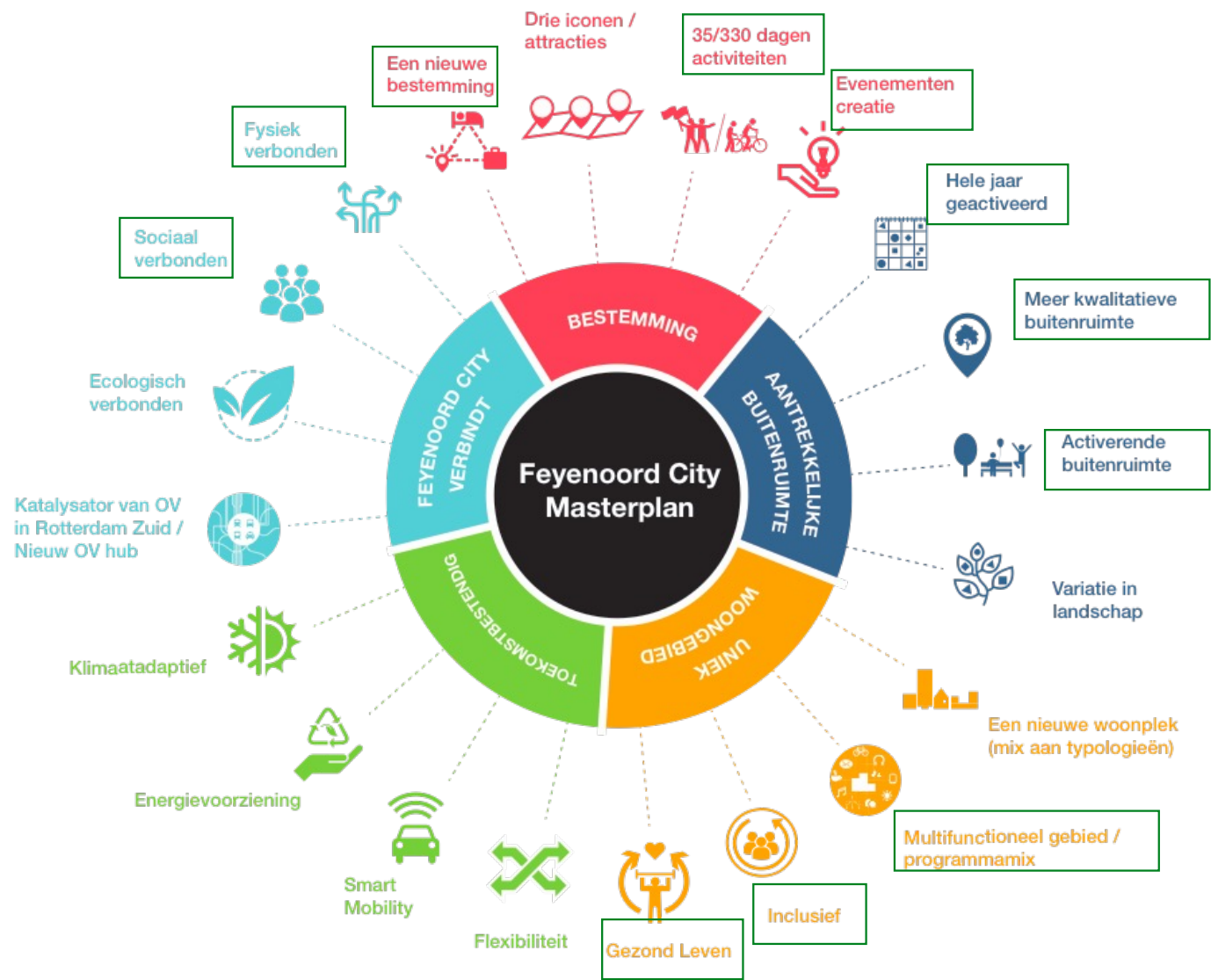


Grondexploitatie

- Grondexploitatie met Nieuw Stadion
- Grondexploitatie Alternatieve Invulling
- Actualisatie Grondexploitatie na vernietiging Bestemmingsplan
 - Actuele omstandigheden en nieuw plan voor Waterkant
 - Optimalisatie maatregelen
 - Robuust maken Grondexploitatie

Maatschappelijke
verbinding

Masterplan ambitions



Maatschappelijke impact

Gebiedsontwikkeling blijft maximaal inzetten op maatschappelijke impact

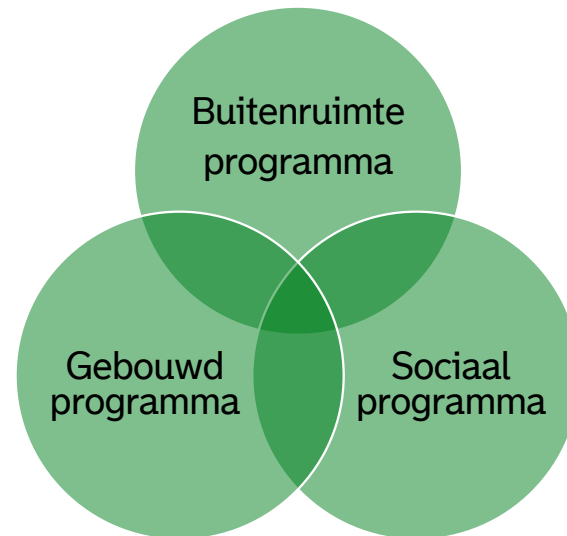
- ❖ Werkgelegenheid, stages en opleiden
- ❖ Sporten in de "buitenruimte"
- ❖ Maatschappelijk programma
- ❖ Placemaking
- ❖ Tijdelijke (economische) programmering

Netwerk van ontmoetingsplaatsen

Maatschappelijk verbonden ontwikkeling:

- Wijken (Sociaal & Fysiek)
- Mensen (sociaal en netwerk)
- Buitenruimte en programmering vastgoed

DOCUMENT

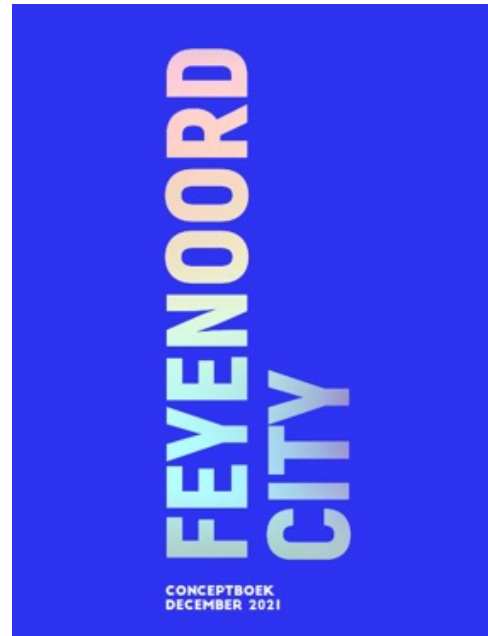


kaderDOCUMENT

- Regie en sturing
- Houvast voor realisatie, ambitie
- Richtinggevend meerjarenplan

Kaderdocument zal onderdeel uit maken van de contractuele afspraken tussen gemeente en stigam in de aangepaste Raamovereenkomst

Eindproduct is concretisering van



Thema's

- Maatschappelijke voorzieningen
- Bestaanszekerheid
- Welbevinden/Vitaliteit
- Perspectief
- Verbondenheid
- Kracht/Attractieve stad

**STAKEHOLDERS/GEBRUIKERS
OMGEVING**

De goede dingen doen



Werkconferentie

WERKCONFERENTIE MAATSCHAPPELIJK VERBONDEN GEBIEDSONTWIKKELING FEYENOORD CITY



20 OKTOBER 2022



Titel van de presentatie | datum

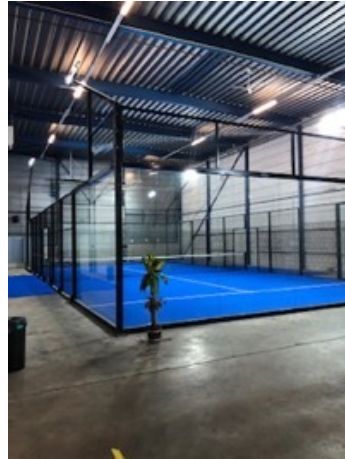


Deelnemers

- OCFC
- Gemeente: MO (sport, cultuur, wijkcoördinatoren) en werkgelegenheid, maatschappelijk vastgoed
- NPRZ
- Feyenoord
- Stigam



Van panna tot het leggen van zonnepanelen



DR.
WOOW!

Inmiddels **16 ondernemers** die
bijdragen aan werkgelegenheid,
opleiding, sporten en cultuur

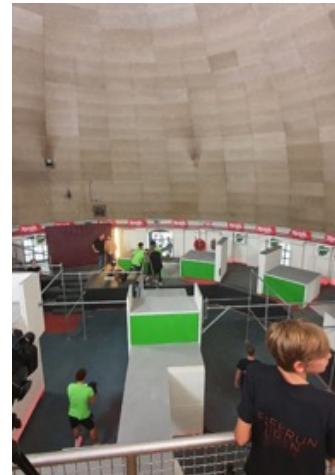


Placemaking Koepels in Mallegat



CONCEPT GASKOEPELS MALLEGAT

- Met Urban Street partijen en gemeente werken aan maatschappelijke programmering van de gaskoepels. Gericht op:
 - motiveren en activeren van jongeren uit de omliggende wijken
 - Activeren van de buitenruimte



Update Planvorming

Imagine











Feyenoord City

Wonen in Feyenoord City: Marco



Feyenoord City

Wonen in Feyenoord City: Misha vond zijn droomappartement in Imagine



Feyenoord City

Van Drenthe naar Rotterdam

Mallegat Plot

Ruimtelijke verankering



Perspectief vanuit Persoonshaven



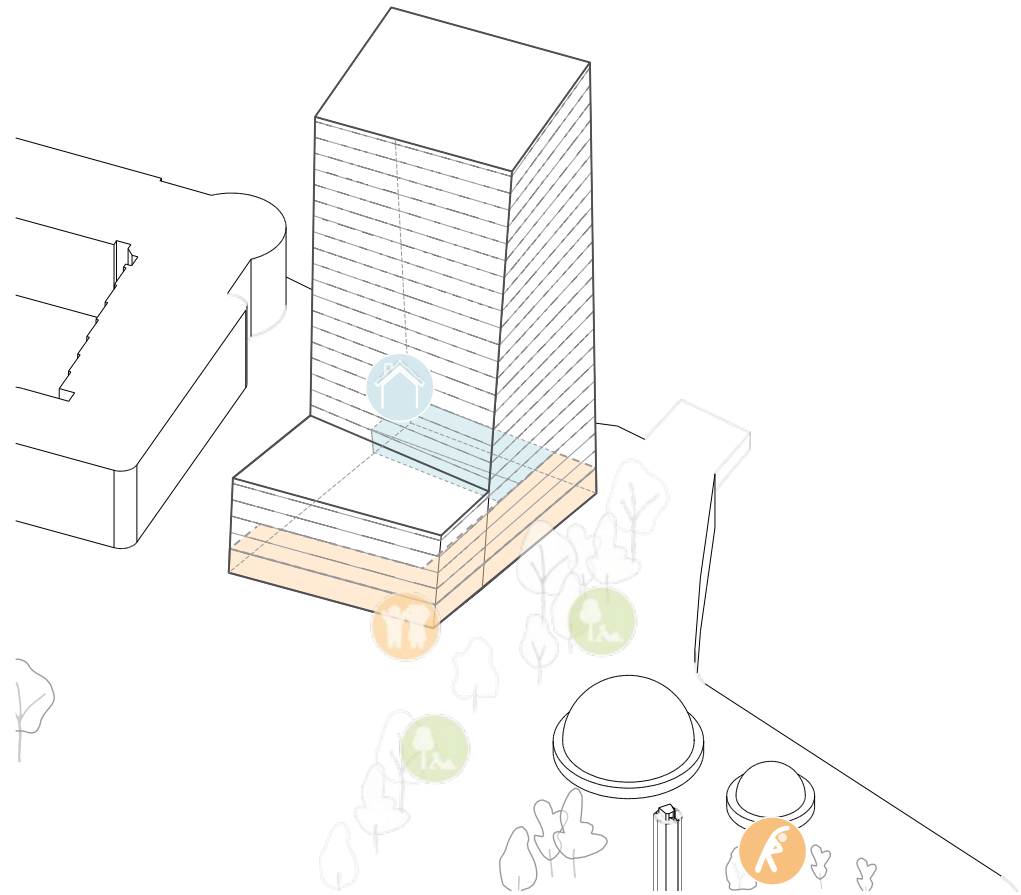
Perspectief vanaf Plekstraat



Perspectief vanuit Mallegatpark

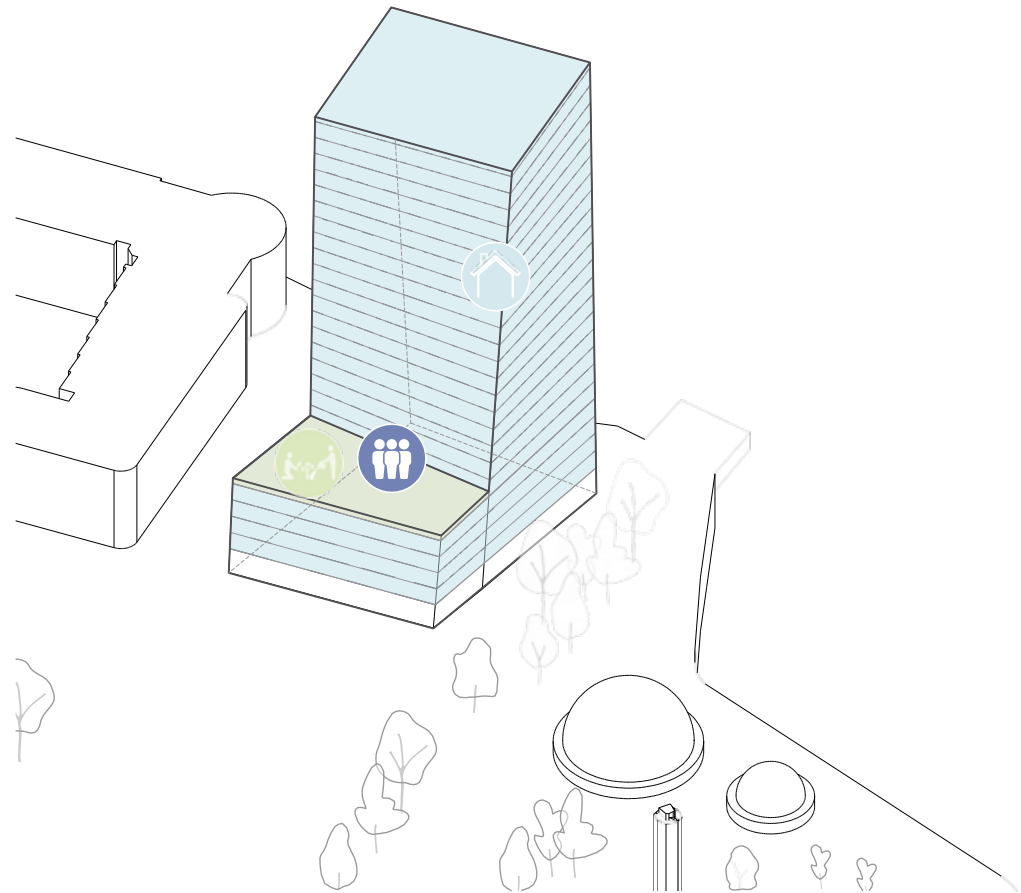
Programma

- Publieke / maatschappelijke functie aan het park en Persoonshaven
- Wonen aan de kade



Programma

- 170 woningen
- 60-135m²
- verschillende doelgroepen
- verdeeld over huur- en koopappartementen
- segmenten midden, hoger en top
- in de woontoren is geen een appartement enkel op het noorden georiënteerd.



Programma

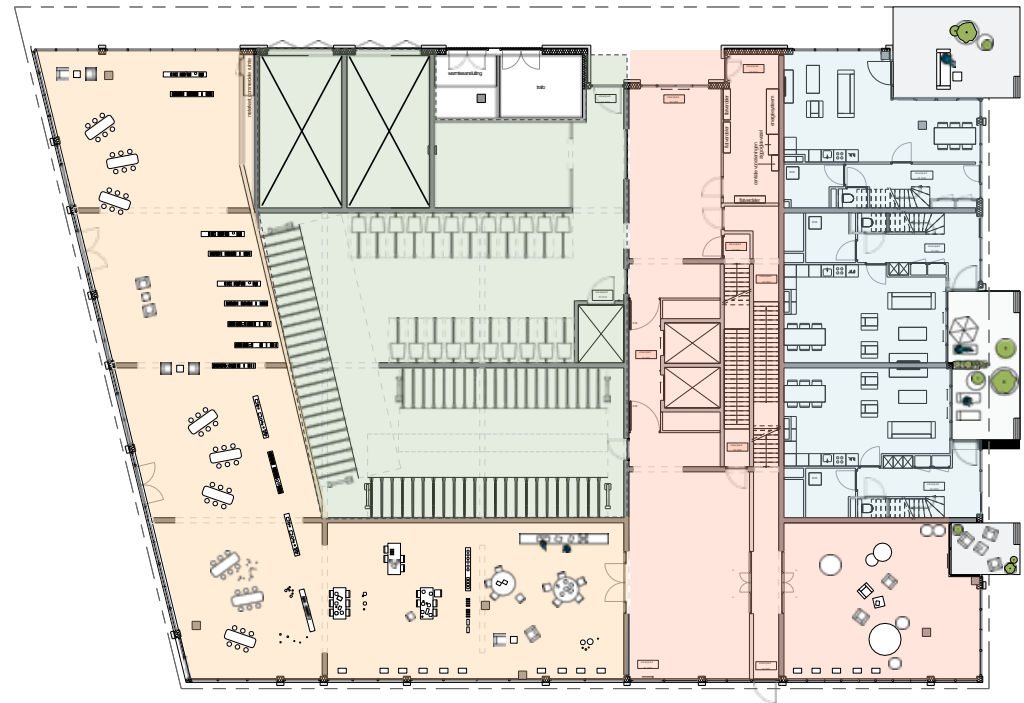
- attractief plintprogramma voor de buurt
- Zoektocht naar behoefte van de buurt Kop-van Feijenoord
- Meedenken van buurt in participatie
- Al gepraat met de wijkraad, zij zijn enthousiast



Plattegronden

Begane grond

- entreehal
- maatschappelijke functie
- fietsenstalling
- maisonnettes 105+ m²



Ecologie & Klimaatadaptie

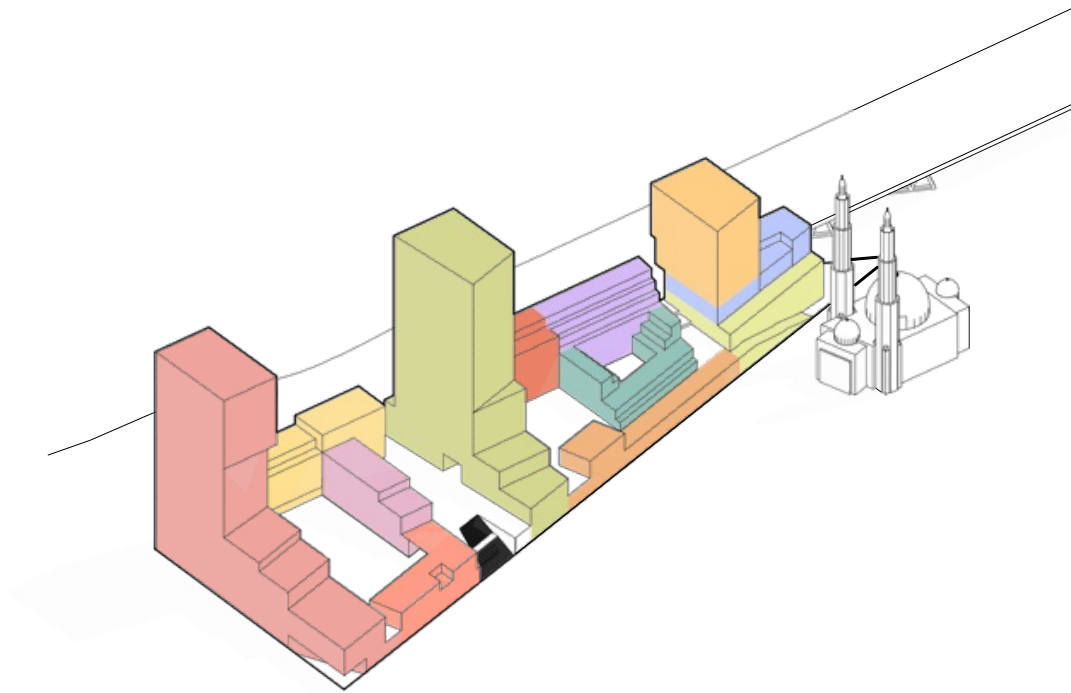
- onafhankelijke loggia
- onafhankelijke loggia met plantengroei
- onafhankelijke loggia met plantengroei
- onafhankelijke loggia met plantengroei
- onafhankelijke loggia met plantengroei





Colosseumplot Plot

Concept



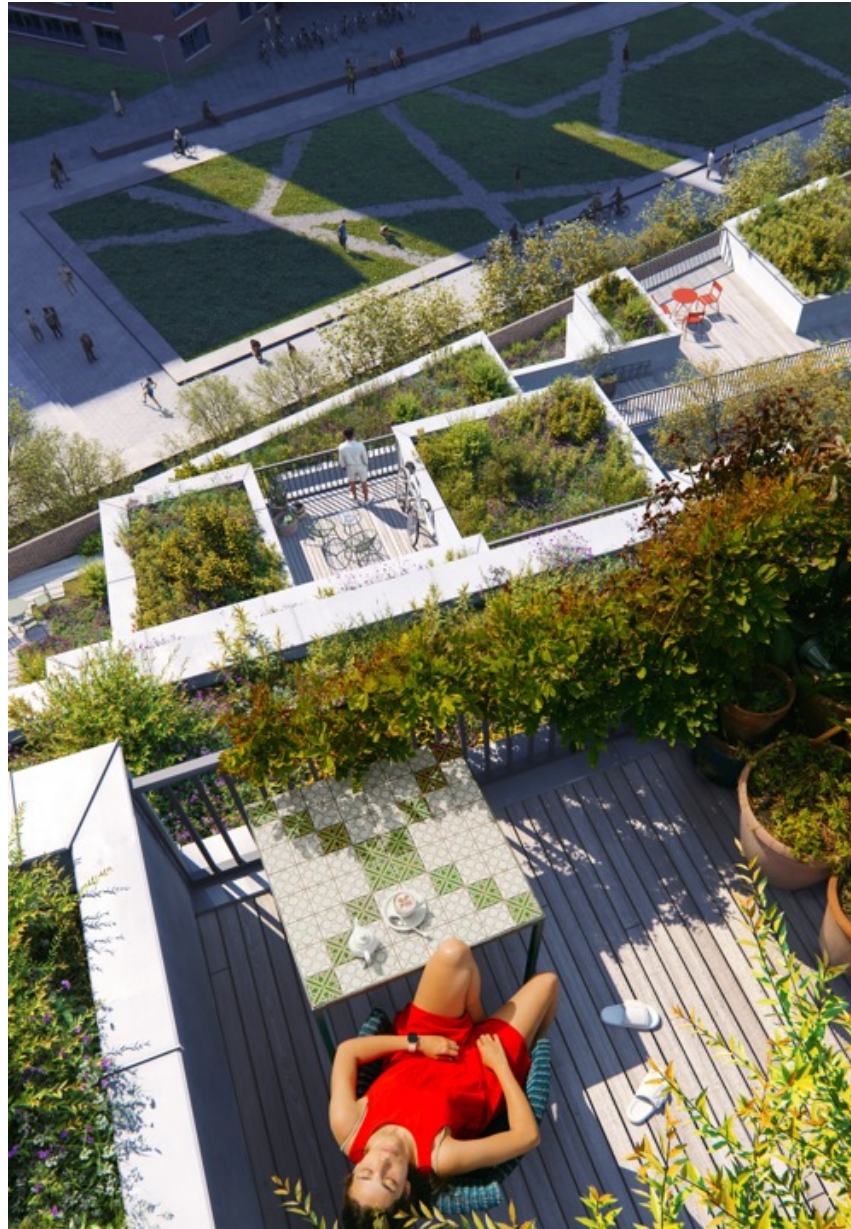
Differentiatie en diversiteit







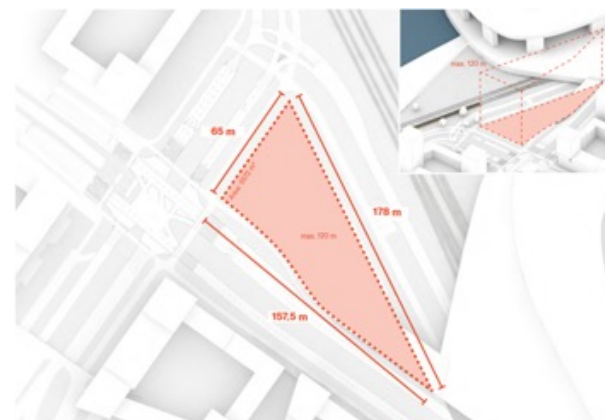






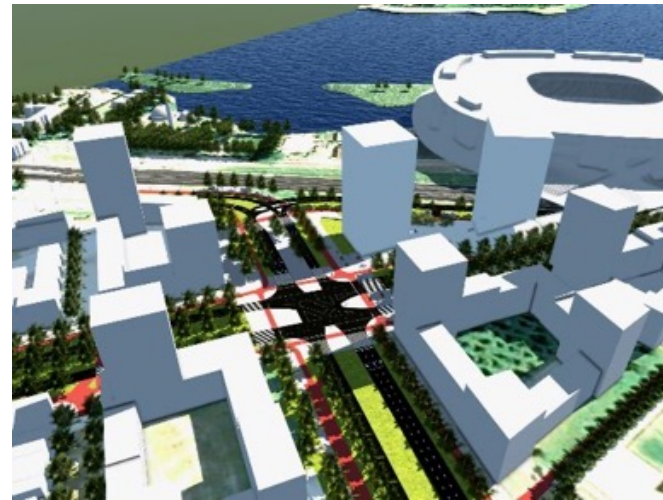
Rosestraat Plot

Huidige Situatie



Toelichten sanering Shunter en Pro Rail

Studies 2019 – dec '21 – mei '22 – dec '22



Plan mei '22



Plan mei '22



Waterkant Plot



FEIJENOORD PARK

Urban Explorations

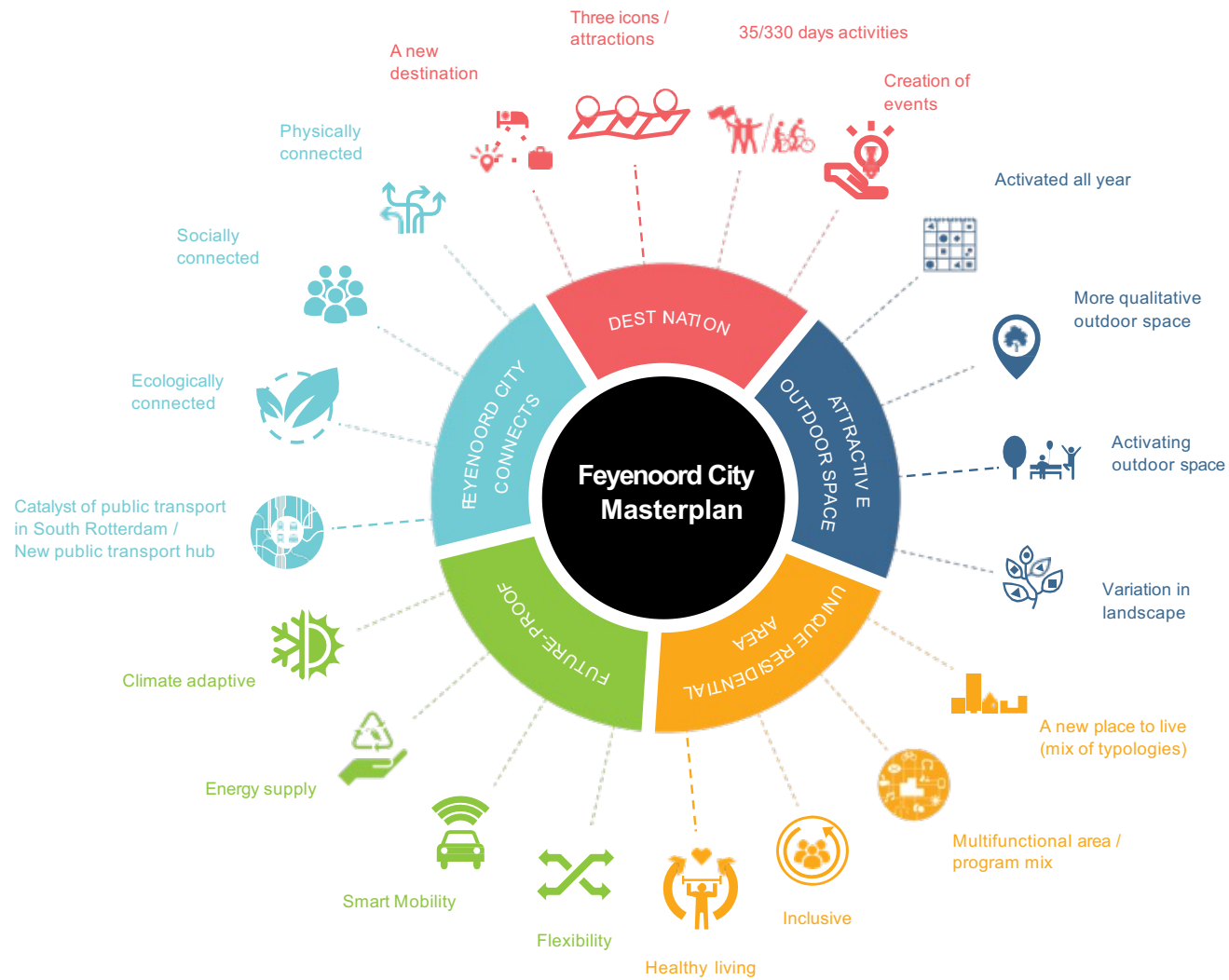
Q-Team Presentation

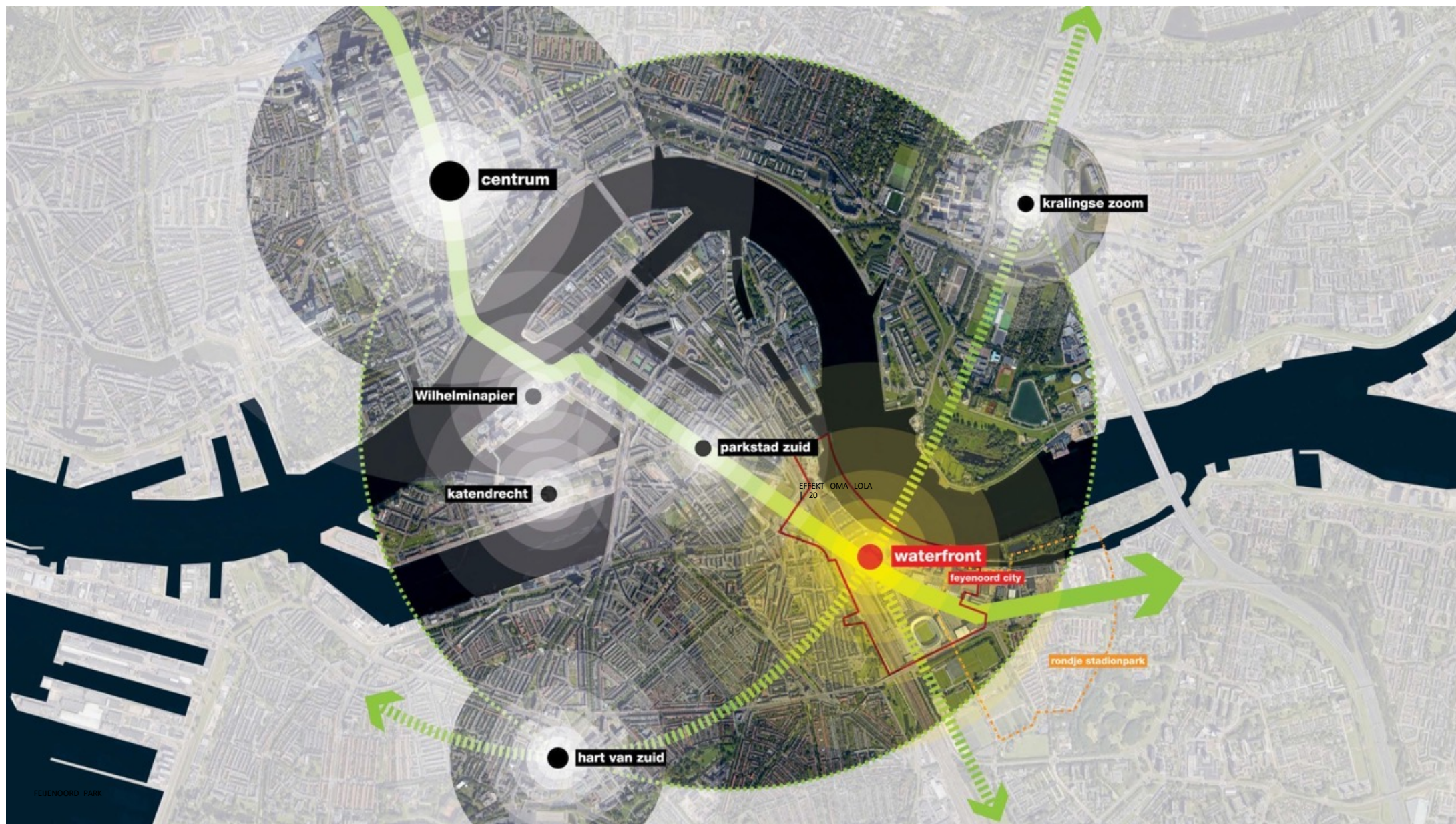
16 December 2022

OMA

LO
LA

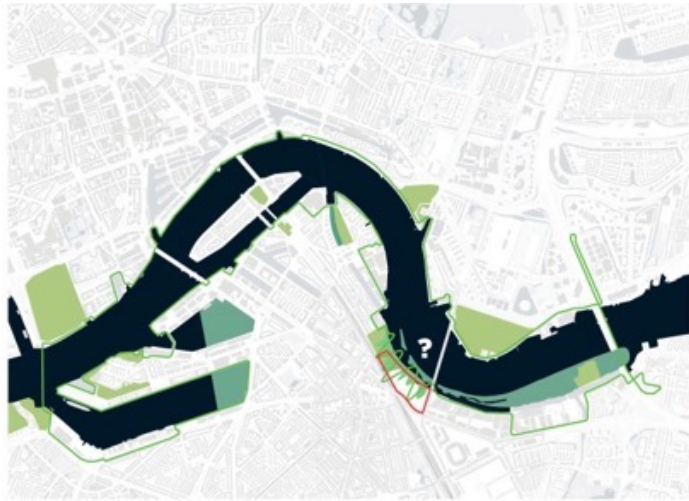
EFFEKT





Stitching to Rotterdam Zuid

EFFEKT OMA LOLA
| 23



Stitching to the Maas



Stitching to the city and surroundings



Stitching to Rotterdam Zuid

MAIN STRATEGIES

MASTERPLAN LAYERS

Site Future Conditions



NEW BRIDGE CROSSING THE MAAS
FUTURE INFRASTRUCTURE

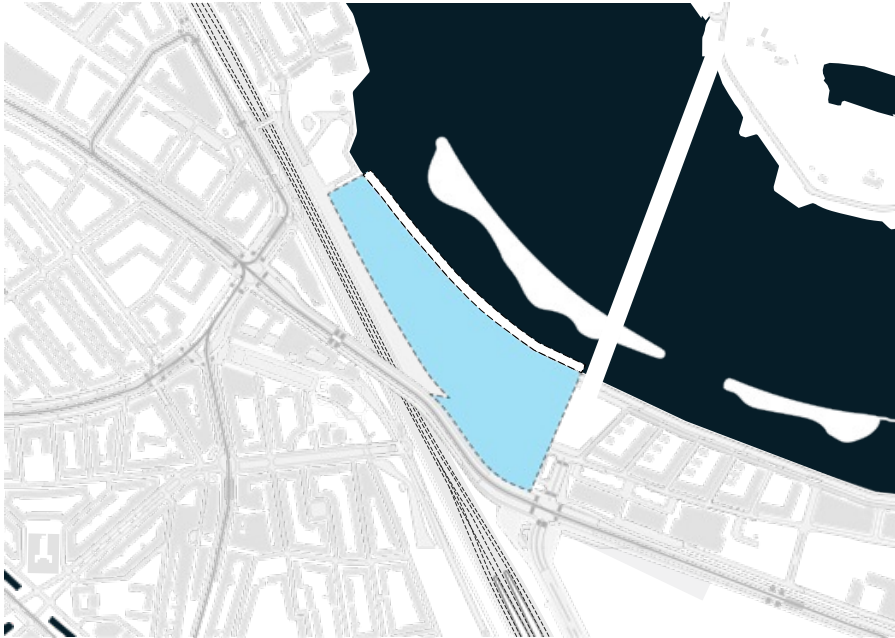


TIDAL PARK EXTENDING ALONG THE WATERFRONT

FUTURE LANDSCAPE PROJECT



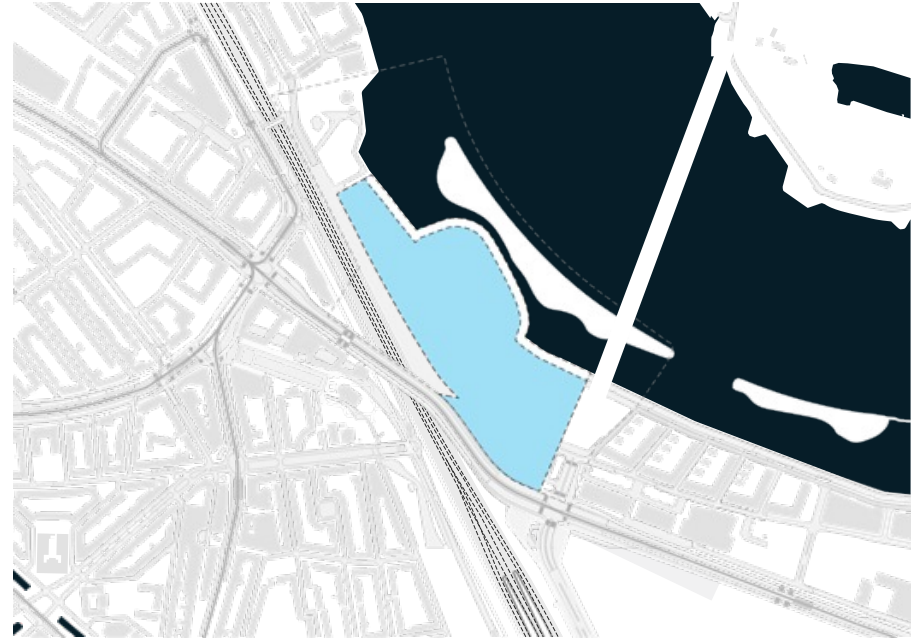
TRANSFORMATION OF THE URBAN LINE
FUTURE INFRASTRUCTURE TRANSFORMATION



LIGHT RECLAMATION LAND

AS SHOWN ON THE BUILT STRUCTURE STRATEGIES

Site Area Buildable	85.005 m ²
Area Target Gfa	78.365 m ²
Parking (50% Red.)	318.147 m ²
Target Bua	62.912 m ²
	381.059 m ²



FULL RECLAMATION LAND

LAND SURFACE AS IN THE STADIUM MASTERPLAN

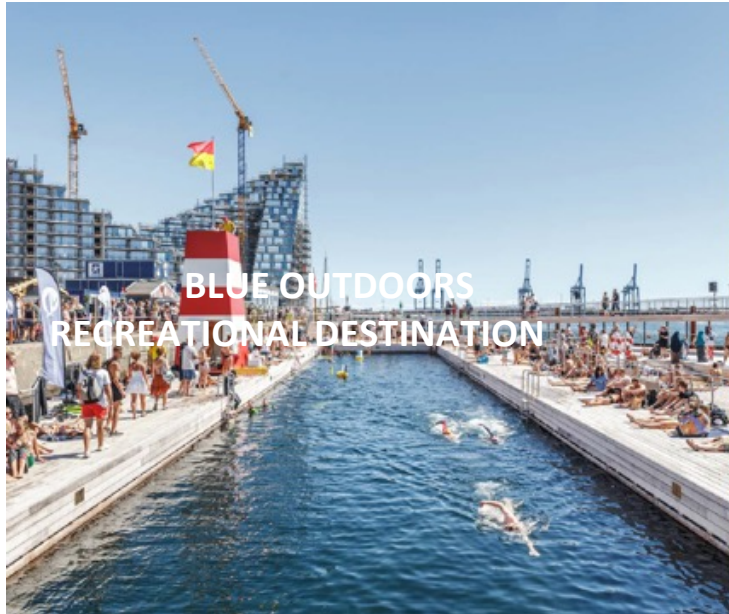
Site Area Buildable	89.829 m ²
Area Target Gfa	84.951 m ²
Parking (50% Red.)	387.147 m ²
Target Bua	76.110 m ²
	463.257 m ²

LAND RECLAMATION SCENARIOS

LIGHT VS FULL RECLAMATION

3

Vision



**BLUE OUTDOORS
RECREATIONAL DESTINATION**



**GREEN OUTDOORS
RECREATIONAL DESTINATION**



**24H/365 DAYS LOCAL
URBAN CULTURE**



**LOCAL COMMUNITIES &
SERVICES**



EFFEKT OMA LOLA
| 50

**DIVERSE LIFESTYLES
& BUILDINGS TYPOLOGIES**



**FUTURE PROOF
NEIGHBOURHOOD**

GREEN RECREATIONAL DESTINATION

Nature integration
Access to the Tidal Park
Biodiversity creation Green
Urban spaces



24H/365 DAYS LOCAL URBAN CULTURE

Spaces for unorganized sports
Outdoor Venues
Temporal uses on vacant plots
Flexible Program for change Inclusive
public spaces



BLUE RECREATIONAL DESTINATION

Accessibility to the water (access & safety)
Integrating water related facilities
(harbor bath, canoing..)



FUTURE PROOF NEIGHBOURHOOD

Climate adaptation
Flexible Program for change
Energy production
Water Management Car-
free neighborhood
Low Carbon Development



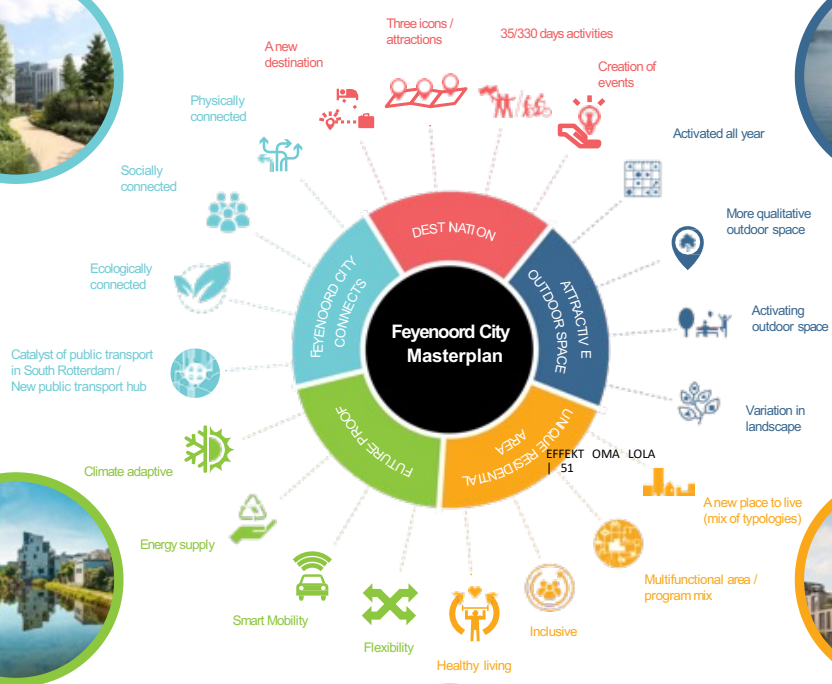
LOCAL & COMMUNITY SERVICES

Small retail Local
services
Public ground floor Functions Shared
facilities for residents Inclusive
Communities



DIVERSE BUILDINGS & LIFESTYLES

Diverse Building Typologies Big
range of living units Promoting
Healthy living



4

Masterplan Concept



Stitching to the Maas



Stitching to the city and surroundings



Stitching to Rotterdam Zuid

MAIN STRATEGIES
MASTERPLAN LAYERS



NIEUWE MAAS



WILD TIDAL PARK



WATERSPORTS



RECREATIONAL TIDAL PARK



HARBOUR BATH



GREEN PROMENADE



GREEN URBAN SPACES



URBAN STREET CULTURE



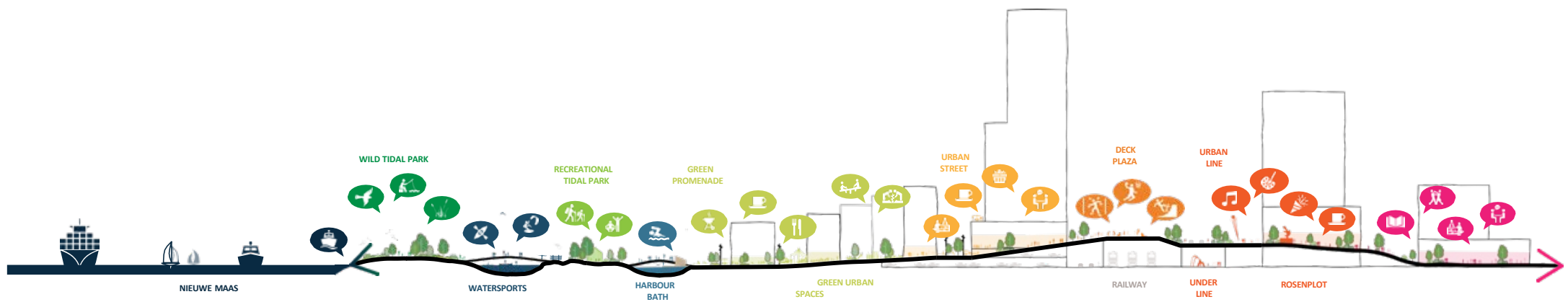
URBAN CITY LIFE



URBAN LINE

TRANSITION FROM TIDAL PARK TO URBAN FABRIC

BLURRING THE EDGE

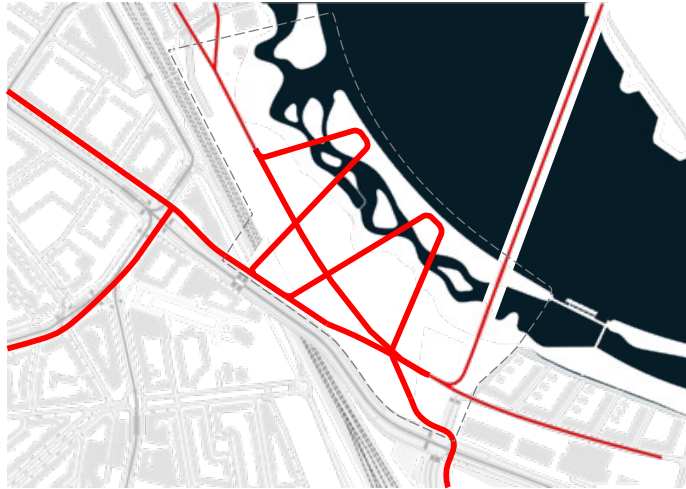


CONNECTING TO ROTTERDAM ZUID

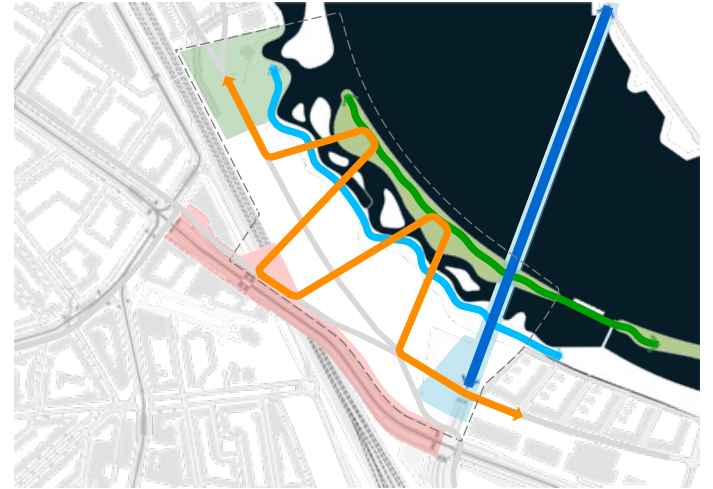
TRANSITION GRADIENT FROM TIDAL PARK TO URBAN



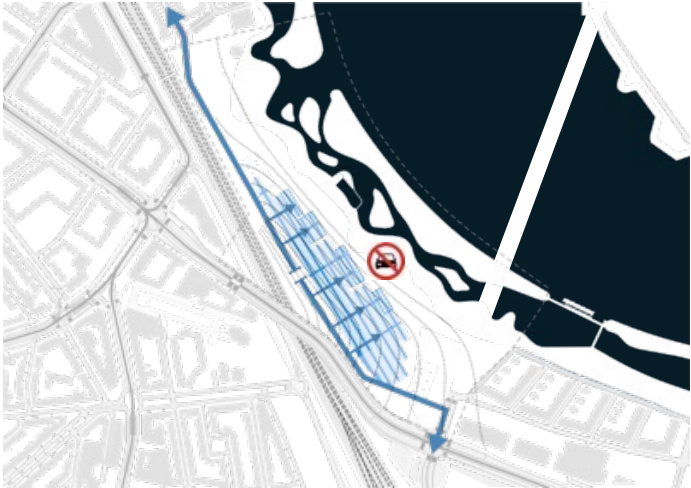
Tidal Park



Connections into the context



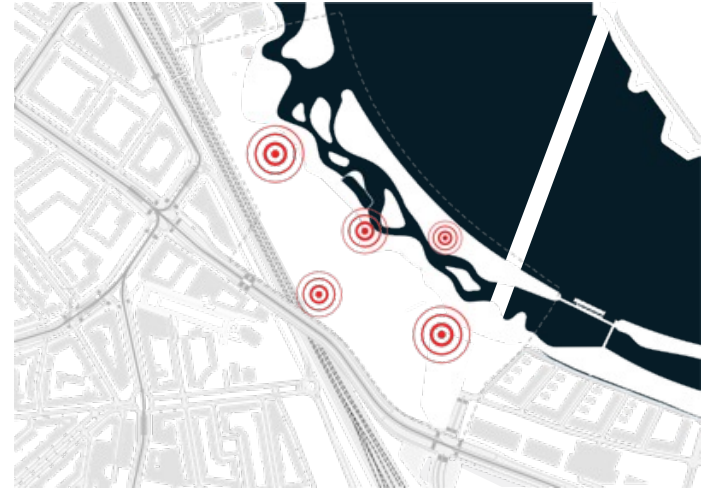
Main Public Spaces & Scenic Routes



Stitching Terrain + Parking Strategy

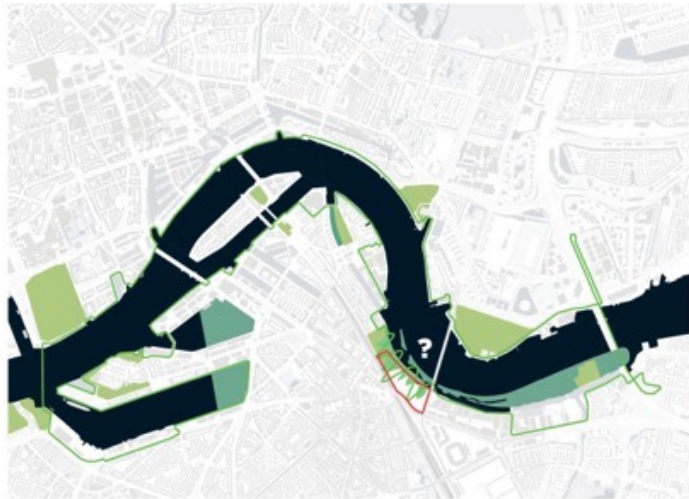


Urban Structure



Attractors

MASTERPLAN LAYERS
FROM PUBLIC SPACES TO BUILT STRUCTURE



Stitching to the Maas



Stitching to the city and surroundings



Stitching to Rotterdam Zuid

MAIN STRATEGIES

MASTERPLAN LAYERS

GREEN RECREATIONAL DESTINATION

Nature integration
Access to the Tidal Park
Biodiversity creation Green
Urban spaces



24H/365 DAYS LOCAL URBAN CULTURE

Spaces for unorganized sports
Outdoor Venues
Temporal uses on vacant plots
Flexible Program for change Inclusive
public spaces



BLUE RECREATIONAL DESTINATION

Accessibility to the water (access & safety)
Integrating water related facilities
(harbor bath, canoing..)



FUTURE PROOF NEIGHBOURHOOD

Climate adaptation
Flexible Program for change
Energy production
Water Management Car-
free neighborhood
Low Carbon Development



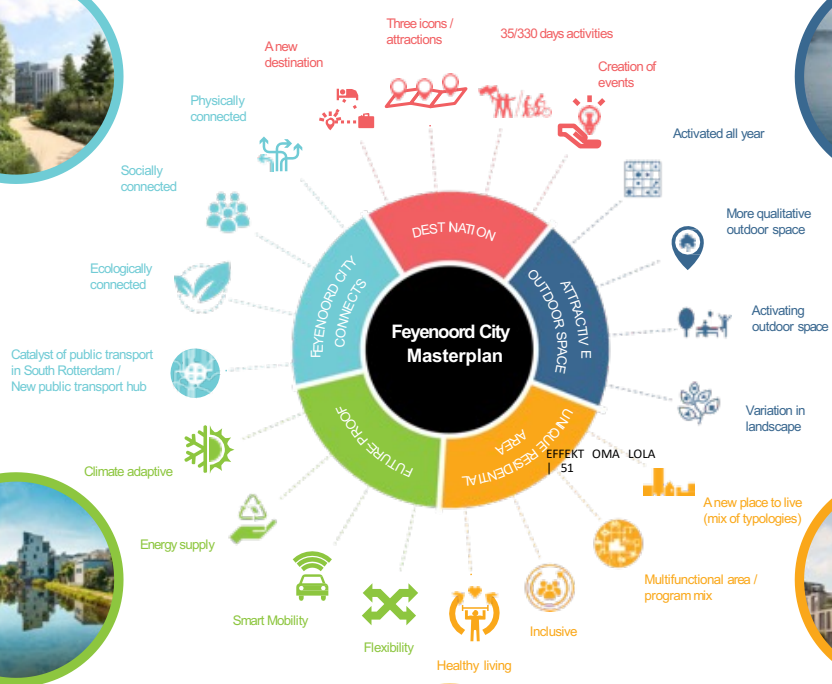
LOCAL & COMMUNITY SERVICES

Small retail Local
services
Public ground floor Functions Shared
facilities for residents Inclusive
Communities



DIVERSE BUILDINGS & LIFESTYLES

Diverse Building Typologies Big
range of living units Promoting
Healthy living



Bedankt
voor uw aandacht.



Gemeente
Rotterdam