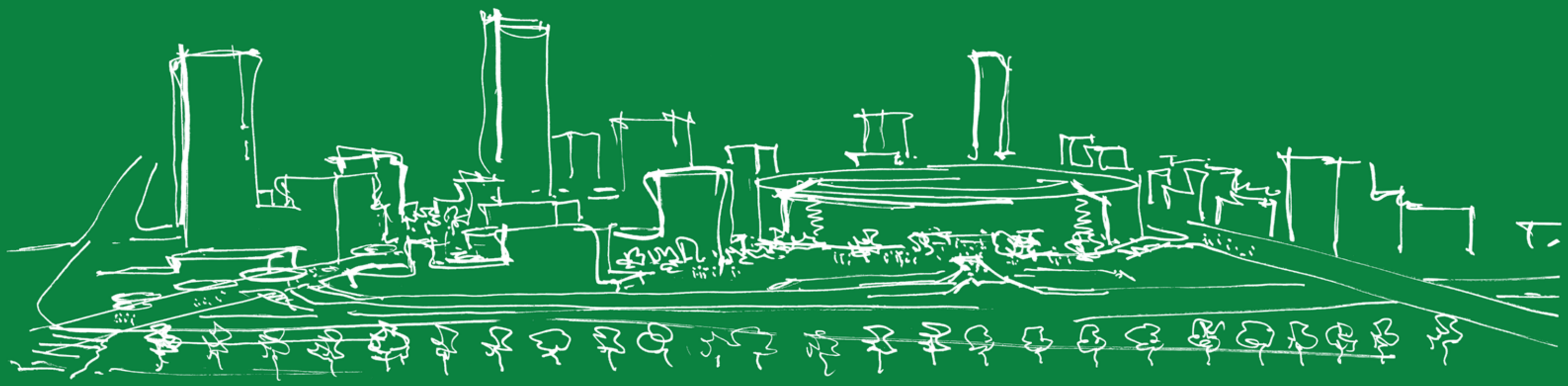


Stadiondriehoek

De puls van de stad!

Gebiedsambitiedocument

maart 2026

Van Herk Groep

DEVELOPMENT

STADION FEIJENOORD

FEYENOORD ROTTERDAM

Sportbedrijf Rotterdam

mecanoo

Inhoud

Leeswijzer **3**
Voorwoord **5**

1.Introductie **6**
1.1 Aanleiding 8
1.2 Betrokken partijen 10
1.3 Context 12
1.4 Opgave Stadiondriehoek 14
1.5 Participatie 15

2. Ambities en uitgangspunten **16**
2.1 Stadiondriehoek: De puls van de stad 18
2.2 Ambities 20

3. Programma **22**
3.1 Programma onderdelen 24
3.2 Maatschappelijke impact 26
3.3 Programma in cijfers 27
3.4 Verwevenheid van programma 30

4. Plangebied **32**
4.1 Ruimtelijke structuur en opzet 34
4.2 Ruimtelijke en programmatische ankers 36
Feyenoord *36*
AI Datacampus *38*
Topsportcentrum *40*
Leisureprogramma *41*
4.3 Het ruimtelijk speelveld 42
4.4 Landschap en publieke ruimte 44
4.5 Mobiliteit en logistiek 50

5. Duurzaamheid **56**
5.1 Ambities duurzaamheid 58
5.2 Inzicht in omgevingseffecten 62
5.3 Integratie van de waterkering 64

6. Het vervolg **66**
6.1 Placemaking begint morgen 68
6.2 Proces en ontwikkelstrategie 70
6.3 Raakvlakken en vervolgopgaves 74
6.4 Communicatie en participatie in de vervolgfases 76

Beeldverantwoording **80**

Colofon

Gebiedsambitiedocument Stadiondriehoek
Vaststelling: 24 maart 2026

Leeswijzer

Dit gebiedsambitiedocument vormt een verdere uitwerking van deelgebied 3, de 'Stadiondriehoek', zoals vastgelegd in het herziene Masterplan Feyenoord City (juni 2024). Bij de besluitvorming over het herziene Masterplan Feyenoord City is bepaald dat het gewenst is om tussen het Masterplan en Stedenbouwkundig plan een extra stap in te bouwen in de vorm van een deelgebiedsambitiedocument. Het voorliggende document is het deelgebiedsambitiedocument voor de Stadiondriehoek. In dit document zelf spreken we verder over gebiedsambitiedocument. Dit document sluit aan op de opgaven en ambities van overkoepelende programma's en beleidskaders, waaronder de ontwikkeling van de Oostflank, de Omgevingsvisie Rotterdam en Koers op Zuid. Omwille van de leesbaarheid en de compacte opzet is gekozen de context scheppende hoofdstukken, zoals historie en contextanalyse, tot een minimum te beperken. Voor nadere informatie rond deze onderwerpen, wordt verwezen naar het Masterplan Feyenoord City.

Hoofdstuk 1 van dit document introduceert de aanleiding, verschillende stakeholders en opgaven voor de Stadiondriehoek. In hoofdstuk 2 wordt op basis van een grondige reeks interviews een breed gedragen concept geïntroduceerd, dat rust op de ambitieroos van het masterplan. Hoofdstuk 3 behandelt het programma en de mix van functies, voorzieningen en activiteiten. Hoofdstuk 4 zoomt in op de ruimtelijke inrichting en hoe de fysieke structuur bijdraagt aan beleving, innovatie en ontmoeting. Hoofdstuk 5 laat zien hoe duurzaamheid wordt verankerd in het gebied en onderdeel wordt van de puls. Hoofdstuk 6 beschrijft het vervolg en hoe de ambities vanaf morgen daadwerkelijk tot leven worden gebracht.

Eenwording van club en stadion
Stadion Feijenoord, de eigenaar van het stadion, en Feyenoord Rotterdam, de voetbalclub, zijn twee aparte entiteiten die op dit moment toewerken naar een eenwording tot één Feyenoord waarin club en stadion zijn verenigd. Vooruitlopend hierop wordt in dit document daarom gesproken over 'Feyenoord', waarmee het geheel van Stadion Feijenoord én Feyenoord Rotterdam wordt aangeduid.

stadion feyenoord

Voorwoord

Stadionpark is een van de belangrijkste gebiedsontwikkelingen in Rotterdam. Binnen de ontwikkeling van de Oostflank kan hier een kwart tot een derde van de 30.000 woningen worden gerealiseerd.

Midden in dit gebied ligt de Stadiondriehoek. De plek van De Kuip. Voor veel Rotterdammers meer dan een stadion: een plek vol herinneringen, emotie en geschiedenis. Tegelijk is het een gebied waar al jaren plannen worden gemaakt en waar het gesprek over de toekomst nooit ver weg is.
Juist daarom ben ik blij dat we met alle betrokken partijen dit gebiedsambitiedocument hebben opgesteld. De partijen die hier hun naam aan verbinden laten zien dat er brede wil is om dit gebied echt in beweging te brengen. De komende jaren kan hier een nieuw Rotterdams stadsdeel ontstaan. Met nieuwe woningen, ruimte voor onderwijs en innovatie, sterke sportvoorzieningen en plekken waar supporters, bewoners, ondernemers en bezoekers elkaar ontmoeten. De komst van station Stadionpark, de nieuwe stadsbrug en het Getijdenpark Feyenoord maken dit gebied beter bereikbaar en sterker verbonden met de rest van de stad. Voor Feyenoord ligt hier bovendien ruimte om zich verder te ontwikkelen. Dat past bij een plek waar sport, talent en ambitie al generaties lang samenkomen. Met deze ontwikkeling creëren we niet alleen nieuwe woningen en economische kansen. We bouwen aan een gebied waar Rotterdammers zich thuis voelen en waar nieuwe verhalen kunnen ontstaan.

Ik ben trots dat we met zoveel partners deze ambities hebben vastgelegd. Samen zetten we de volgende stap in de ontwikkeling van Stadionpark: een nieuw stadsdeel voor Rotterdam, gebouwd op de kracht van deze plek.

Chantal Zeegers
Wethouder klimaat, bouwen en wonen

01

Introductie

1.1 Aanleiding
1.2 Betrokken partijen
1.3 Context
1.4 Opgave Stadiondriehoek
1.5 Participatie

1.1 Aanleiding

Dit gebiedsambitiedocument markeert het begin van een nieuwe fase voor de Stadiondriehoek. De afgelopen decennia zijn verschillende plannen gemaakt, die om verschillende redenen niet doorgingen. Nu hebben partijen met hernieuwde energie ambities geformuleerd. Nadat bekend werd dat Rijk, regio en stad hadden besloten over de nieuwe stadsbrug en station Stadionpark heeft de gemeente het herziene Masterplan Feyenoord City vastgesteld, met daarin de ambitie om de Stadiondriehoek te ontwikkelen tot een nieuw centrumgebied. Daarnaast heeft Feyenoord duidelijkheid gegeven over haar toekomst met de uitspraak dat de club 'aan het einde van de 21e eeuw nog steeds voetbalt in de Stadiondriehoek'.

We zien ook in de stad dat dit de volgende te ontwikkelen plek is. Parkstad is vrijwel gereed, binnen Rotterdams Tij is de bouw van Atlas gestart en voor de Waterkant heeft het omgevingsplan ter inzage gelegen en wordt de voorbereiding op realisatie gestart. Bij de Stadiondriehoek zelf wordt door MIRT-project Stadsbrug en OV gewerkt aan het ontwerp voor het station Stadionpark, die vraagt om een goede aansluiting op de omgeving en duidelijkheid over de stationsvoorzieningen rond het station. Ook de planning- en studiefase voor de brug is gestart. Ook de stakeholders in het gebied willen aan de slag. Feyenoord is begonnen met nadenken over de toekomst van de Kuip, en wil na eenwording van Stadion en BVO hier de volgende stappen in gaan zetten. Het Sportbedrijf Rotterdam is de nieuwe exploitant van het Topsportcentrum en wil hier graag extra elan aan geven. En niet als minste is er het initiatief voor de AI-datacampus, die zich in het gebied wil vestigen, en waar van Herk als grootste eigenaar in het gebied een gebiedsontwikkeling aan wil koppelen. Daarmee is dit het moment om dit gebiedsambitiedocument tot stand te brengen als basis voor concrete planvorming. Het herziene Masterplan Feyenoord City heeft de ambities op hoofdlijnen in beeld gebracht en benadrukt dat verdere ontwikkeling alleen toekomstbestendig is wanneer zij realistisch is, voortbouwt op de identiteit van de plek en wordt gedragen door de omgeving. Feyenoord en de Kuip zijn hierin natuurlijk een belangrijk ankerpunt in de identiteit van het gebied.

De bredere betekenis van De Kuip

De Kuip is een plek van en voor iedereen, een stadion dat mensen samenbrengt, tegenstellingen overstijgt en wereldwijd als herkenningspunt geldt. Met een omvangrijke achterban van ruim 2.5 miljoen supporters. Het stadion met haar karakteristieke ovale vorm en zorgvuldig ontworpen tribunes heeft De Kuip generaties supporters, bezoekers en bewoners samengebracht. Bij de bouw was het stadion al vooruitstrevend: dankzij vernieuwende constructietechnieken had iedere toeschouwer vrij zicht op het speelveld. De nabijheid tussen spelers en publiek stond centraal. Juist deze maximale interactie maakte De Kuip vanaf het begin tot een plek van intense beleving. Verhalen van spanning, euforie, teleurstelling en topsport komen hier samen en worden van generatie op generatie doorgegeven. Bijna honderd jaar lang is De Kuip de thuisbasis van Feyenoord en het speelveld van momenten die het collectieve geheugen van de stad hebben gevormd. Maar het is vooral het hart van een gemeenschap: een plek waar loyaliteit, passie en verbondenheid voelbaar zijn. Een plek die al decennialang zorgt voor verbinding, tussen arm en rijk, noord en zuid, haven en stad. Voor supporters is Feyenoord een bron van liefde voor de club, die zij trouw doorgeven aan hun kinderen en kleinkinderen. Via de Feyenoord Foundation blijft de club bovendien de wijken van Zuid versterken met vele maatschappelijke initiatieven op het gebied van sport, educatie, gezondheid en talentontwikkeling. Ook het Topsportcentrum Rotterdam vervult een belangrijke functie binnen de Stadiondriehoek. Al jarenlang biedt het topsporters hoogwaardige trainingsfaciliteiten en medische begeleiding, en in samenwerking met het Albeda College wordt ruimte gecreëerd voor sportieve en publieksgerichte activiteiten.

Voor de toekomstige ontwikkeling van de Stadiondriehoek wordt voortgebouwd op de kracht van het bestaande; met De Kuip, het Topsportcentrum Rotterdam en de lokale bedrijvigheid. Hierbij worden ook de lessen uit het Masterplan Feyenoord City en de daarmee verbonden participatie meegenomen. Samenwerking, realisme, respect voor wat er al is en de bereidheid om te vernieuwen vormen daarbij het fundament. In de totstandkoming van dit gebiedsambitiedocument hebben de betrokken partijen elkaar gevonden in de gezamenlijke ambities om aan te werken, waarbij iedere partij ook zijn eigen ambities kan realiseren. Vanuit deze hernieuwde blik werken meerdere partijen gezamenlijk en zorgvuldig aan een nieuw hoofdstuk voor de Stadiondriehoek: een verhaal dat de ziel van Zuid koestert en tegelijkertijd vooruitkijkt naar de komende honderd jaar, zodat het gebied betekenisvol blijft voor zowel huidige als toekomstige generaties.

"In de Stadiondriehoek wordt met zorg gebouwd aan de toekomst: trouw aan wat Zuid groot maakte, trots op wat komt, met respect voor de ziel die deze plek al decennialang samenbrengt

1.2 Betrokken partijen

De ontwikkeling van de Stadiondriehoek vindt plaats in nauwe samenwerking tussen publieke en private stakeholders, elk met een eigen en gedeelde verantwoordelijkheid. De samenwerking wordt samengevat in het motto **Samen Sterk**, dat staat voor oprechte inzet, gezamenlijke verantwoordelijkheid en verbonden trots: een samenwerking waarin iedere partij bijdraagt aan een Stadiondriehoek die van en voor iedereen is. Net als de driehoek, de sterkste geometrische vorm, is deze samenwerking een stabiel en krachtig fundament voor alles wat er gebeurt. De belangrijkste stakeholders/participanten zijn:

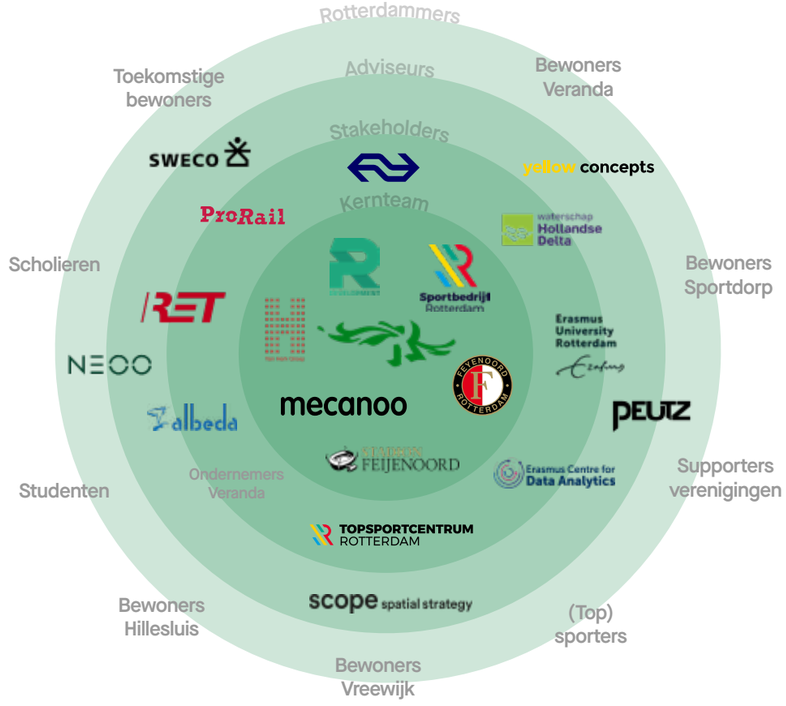
Gemeente Rotterdam - *publieke opdrachtgever, grondeigenaar en bewaker van stedelijke kwaliteit, bereikbaarheid, inclusiviteit, betaalbaarheid, toegankelijkheid en maatschappelijke meerwaarde.* De gemeente zorgt dat de gebiedsontwikkeling niet alleen stenen toevoegt, maar kansen schept voor bewoners, talent en bedrijvigheid in heel Zuid en daarbuiten.

Van Herk Groep - *eigenaar van een substantieel deel van het gebied en beoogd ontwikkelende partij.* De ambitie is om hier een hoogstedelijk centrumgebied te realiseren waarin wonen, werken en leren duurzaam en integraal worden verweven. **Rdevelopment** treedt op als initiatiefnemer en systeemarchitect van de AI Datacampus (in samenwerking met de Erasmus Universiteit) én als gedelegeerd ontwikkelaar namens de gemeente en Van Herk voor de integrale gebiedsontwikkeling. In deze rol is Rdevelopment verantwoordelijk voor de programmatische regie, de inhoudelijke positionering en de publiek-private afstemming van het gebied. Rdevelopment verbindt publieke doelstellingen (stedelijke kwaliteit, talentontwikkeling, werkgelegenheid en innovatiekracht) met private investeringskracht en uitvoeringscapaciteit, en borgt dat de ontwikkeling zowel economisch als maatschappelijk rendement genereert. Van Herk Groep ontwikkelt haar vastgoed binnen deze integrale gebiedsvisie.

Feyenoord / Stadion Feijenoord - Met De Kuip vormt de Stadiondriehoek al bijna 100 jaar het hart van Feyenoord. De Feyenoord achterban wordt gevormd door circa 2.5 miljoen voetballiefhebbers. Naast de wedstrijden wordt het stadion jaarlijks bezocht door ca. 150.000 mensen voor zakelijke evenementen, het museum en de fanshops. Daarnaast speelt Feyenoord, via de Feyenoord Foundation, een belangrijke maatschappelijke rol met initiatieven voor kwetsbare doelgroepen in Rotterdam-Zuid en daarbuiten. Als een bron van trots, identiteit, topsport en talentontwikkeling. Vanuit De Kuip, Varkenoord en de Feyenoord-gemeenschap wordt de sportieve, sociale en emotionele kracht van de club verbonden met het gebied. Bij de ontwikkeling van dit gebiedsambitiedocument wordt Feyenoord ondersteund door Scope Spatial Strategy.

Topsportcentrum Rotterdam - *een belangrijk centrum voor topsport, talentontwikkeling en grote sportevenementen.* Het versterkt Rotterdam als sportstad en biedt professionele trainings- en wedstrijdfaciliteiten. Daarnaast heeft het een sterke maatschappelijke functie door projecten voor jongeren en stimulering van breedtesport.

Mecanoo Architecten - *ontwerpende en verbindende partner, verantwoordelijk voor de ruimtelijke en conceptuele vertaling van de gezamenlijke ambities.* Architectuur, openbare ruimte, logistieke opgave en programmatische keuzes worden ingezet om dit gebied optimaal in te richten voor huidige en toekomstige generaties. Yellow Concepts heeft in dit traject bijgedragen aan het vertalen van de ambities naar een overkoepelend gebiedsconcept.



Samen Sterk!

1.3 Context

De Stadiondriehoek vormt een belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stadionpark. Het gebied verandert de komende jaren ingrijpend: van een overwegend stenige perifere bedrijven- en leisurezone naar een levendig stadsdeel waar sport, leisure, educatie en innovatie, wonen en groene verblijfsplekken samenkomen. De Stadiondriehoek neemt in het Stadionpark een strategische positie in. Het vormt de verbinding tussen stad en rivier, en vormt de schakel tussen bestaande wijken zoals Hillesluis, Vreewijk, Sportdorp en de Veranda én de verschillende nieuwe deelgebieden binnen Stadionpark zoals Rotterdams Tij, de Sportcampus en Varkenoord. De Stadiondriehoek is hiermee het verbindende deelgebied die deze diverse wijken met elkaar in verbinding brengt.

Deze gebiedsontwikkeling is onderdeel van de grotere ontwikkeling Oostflank Rotterdam. Een verdichtingsopgave die zich uitstrekt van de Alexanderknoop tot Zuidplein. De plek ligt op een strategisch kruispunt van stedelijke netwerken, infrastructuur en wijkverbindingen. Het gebied functioneert als een belangrijke entree van Rotterdam vanuit zuidoostelijke richting. Bereikbaarheid is een essentieel onderdeel van de ontwikkeling. De geplande stadsbrug over de Nieuwe Maas en de nieuwe tramlijn leggen cruciale nieuwe verbindingen in de stad, waaronder richting Kralingse Zoom, Campus Woudestein en de Alexanderknoop. Direct naast de Stadiondriehoek wordt gewerkt aan dé nieuwe OV-knoop van Rotterdam-Zuid. Het vernieuwde Station Rotterdam Stadionpark wordt gecombineerd met een royale voetgangersbrug (interwijkverbinding) over de sporen die de verbinding legt tussen Hillesluis en de Stadiondriehoek en verder tot aan de Veranda en het getijdenpark langs de Nieuwe Maas. De permanente aansluiting op het spoor verbindt dit stuk van de stad via de Oude Lijn (naam van de spoorlijn tussen Leiden & Dordrecht) met kennissteden zoals Leiden, Delft en Eindhoven. Dit maakt deze locatie zeer geschikt voor hoogwaardig onderwijs en versterkt bovendien het (inter)nationale karakter van deze plek. Deze context maakt de Stadiondriehoek is bij uitstek geschikt voor een hoogstedelijke, centrumachtige ontwikkeling als verbindend deelgebied in Stadionpark.

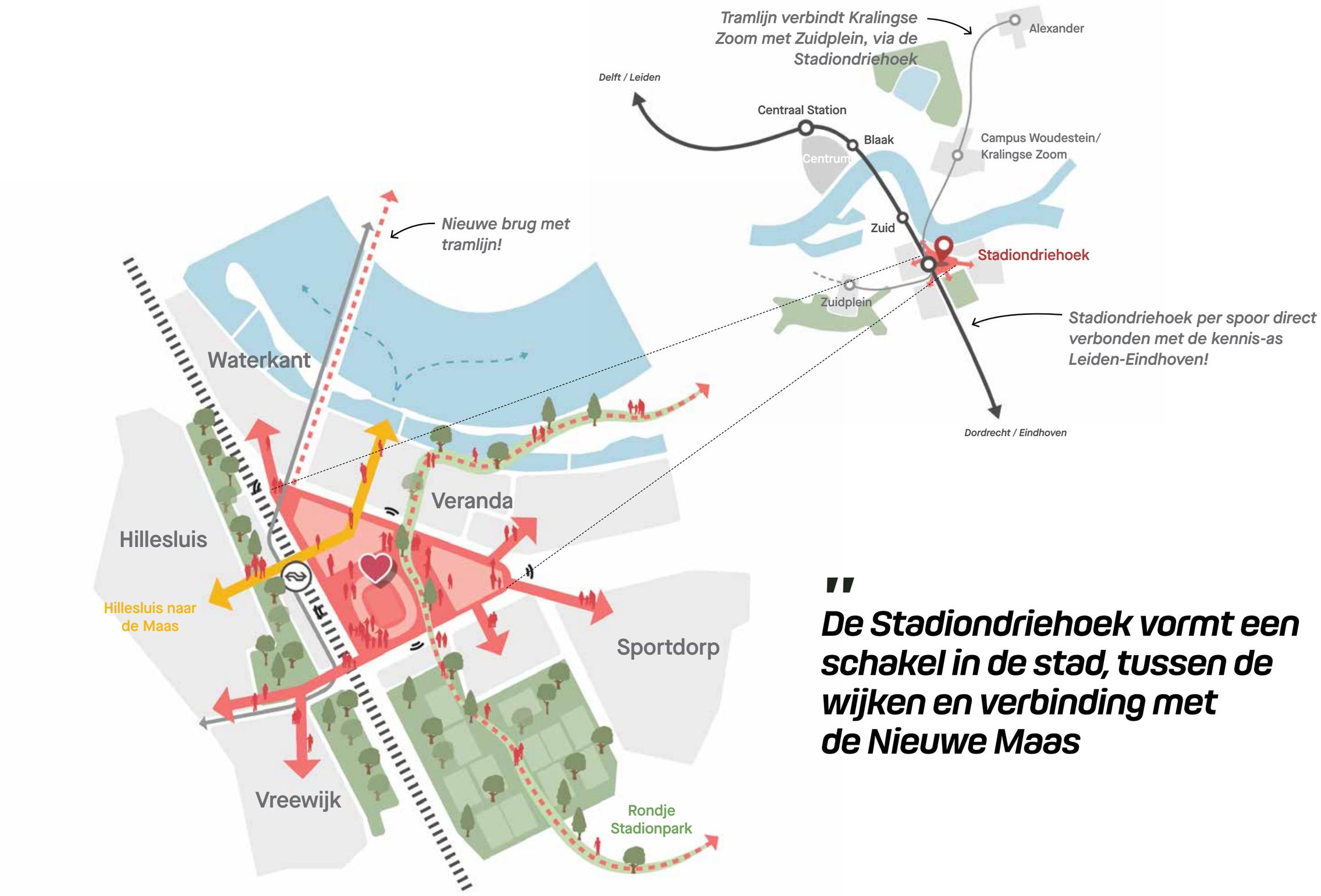
De Stadiondriehoek in de context van alle komende ontwikkelingen in het Stadionpark

Ontwikkeling Atlas

Ontwikkeling Waterkant

Stationsknoop Stadionpark

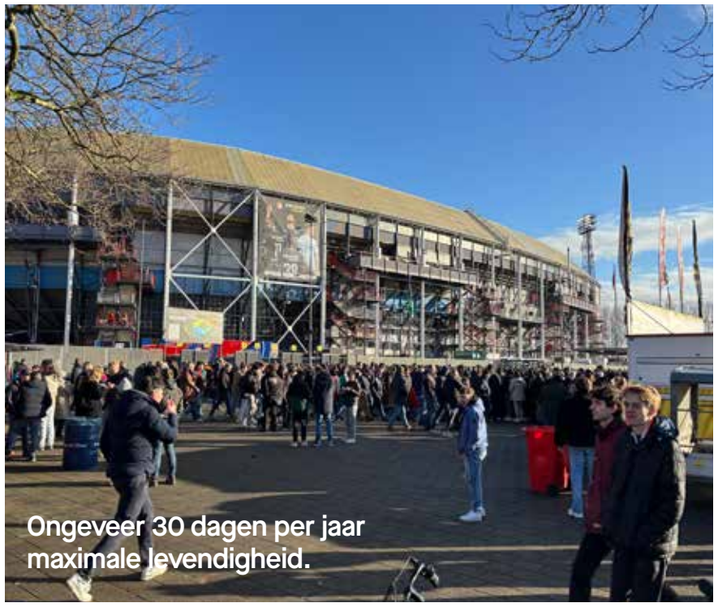
Sportcampus en sportpark Varkenoord



"De Stadiondriehoek vormt een schakel in de stad, tussen de wijken en verbinding met de Nieuwe Maas

1.4 Opgave Stadiondriehoek

De Stadiondriehoek beschikt over een grote ruimtelijke potentie. Als centrumknoop binnen Stadionpark kan het gebied een uitgesproken eigen karakter ontwikkelen, zichtbaar in de bijzondere gebouwen, voorzieningen en publieke ruimtes. De opgave gaat echter verder dan alleen verdichting: het draait om het transformeren van een stadsdeel tot een levendig, betekenisvol centrumgebied dat strategisch is gelegen tussen bestaande wijken en nieuwe ontwikkelingen. Het gebied biedt kansen op het gebied van leefkwaliteit, wonen, sport, leisure, werkgelegenheid, bedrijvigheid, voorzieningen en verblijfskwaliteit. Tegelijk kent het uitdagingen: versnipperd eigendom, parkeerdruk, klimaatadaptatie en het huidige beperkte gebruik buiten wedstrijddagen en evenementen. Momenteel is het gebied slechts circa 30 dagen per jaar echt levendig. Dit benadrukt de urgentie van een ontwikkeling die de Stadiondriehoek 365 dagen per jaar betekenisvol maakt, passend bij Rotterdam-Zuid. De opgave is het creëren van een plek die uitnodigt tot gebruik op verschillende momenten van de dag en door uiteenlopende doelgroepen, en dat ruimte biedt voor ontwikkeling voor alle leeftijden. Het eindbeeld van de Stadiondriehoek is niet vastgelegd. De opgave is daarom het ontwikkelen van een richting waarin de kracht van het verleden wordt benut, en tegelijkertijd ruimte wordt geboden aan ambitie, vernieuwing en een stedelijke dynamiek die het hele jaar door betekenisvol is. Voor de opgave gelden enkele uitgangspunten:



De Stadiondriehoek vandaag de dag: enkele dagen van levendigheid vs desolate uitstraling

1. Verankerd in de omgeving

De Stadiondriehoek is van en voor Rotterdam. De kracht en betekenis van het bijna honderdjarige verleden blijven richtinggevend bij keuzes in programma, inrichting en samenwerking. Dit betekent:

- Bestaande publiekstrekkers zorgvuldig inpassen, met duidelijke zichtlijnen en aantrekkelijke (groene) publieke ruimtes.
- Inclusieve verbindingen creëren met de omgeving en toegankelijke ontmoetingsplekken realiseren voor bewoners, bezoekers en werknemers.
- Ruimte bieden aan leisure, zodat het gebied niet alleen functioneel maar ook aantrekkelijk is voor recreatie en verblijf.
- Een 24/7 gevoel van veiligheid integreren in de openbare ruimte, door ontwerp en programma te combineren met zichtbaarheid, verlichting en sociale controle.
- Thema's zoals geluid, klimaatadaptatie en mobiliteit (zowel dagelijks als tijdens evenementen) optimaal adresseren.

2. Verbonden met de wereld

Dankzij de stadsbrug, het vernieuwde station en de toekomstige voorzieningen kan de Stadiondriehoek uitgroeien tot een toegangspoort voor kennis, talent en bezoekers op Rotterdam-Zuid. Het gebied kan zo fungeren als een levendige interface tussen de stad, haar bewoners en de wereld. Dit vraagt om:

- Gerichte aandacht voor onderwijs, talentontwikkeling en innovatie, zodat kennis en talent optimaal worden benut.
- Het stimuleren van functies en toepassingen van moderne technologieën, zoals AI en data, die inmiddels onmisbaar zijn in de samenleving en functies zoals sport en leisure kunnen ondersteunen.
- Het benutten van het (inter)nationale karakter van de locatie, naast de regionale / lokale aantrekkingskracht, om een breed scala aan bezoekers en partners aan te trekken.

3. Gebouwd op samenwerking

De transformatie van de Stadiondriehoek kan alleen slagen door een open samenwerking tussen gemeente, ondernemers, onderwijs, bewoners en Feyenoord. Essentieel hierbij zijn:

- Het delen van kennis en ervaring, met eerlijke kansen voor iedereen.
- Het gezamenlijk dragen van verantwoordelijkheid voor de ontwikkeling en kwaliteit van het gebied.
- Een stapsgewijze aanpak waarin experimenten, tijdelijke invullingen en ontmoeting een plek krijgen.

1.5 Participatie

De afgelopen periode is samengewerkt met bewoners, supporters, ondernemers, kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties uit omliggende wijken. Hun verhalen, wensen en zorgen vormen een belangrijk onderdeel van het ontwerpproces. Alleen door deze brede betrokkenheid kan een gebied ontstaan dat daadwerkelijk van en voor iedereen is. Naast bewoners, gebruikers en stakeholders is ook meermaals gesproken met het Q-team Feyenoord City en professionele partijen zoals het Waterschap en ProRail.

Terugblik op de participatieavond

Op 6 december 2025 heeft een groter participatiemoment plaatsgevonden waarin de ambities van de Stadiondriehoek aan de omgeving zijn gepresenteerd. De reacties waren overwegend positief. Veel bezoekers herkennen de huidige kwaliteit en inrichting van het gebied als een verbeteropgave en verwelkomen de ontwikkeling. Tegelijkertijd zijn er duidelijke aandachtspunten meegegeven. De belangrijkste oproep is om ervoor te zorgen dat de Stadiondriehoek een plek wordt voor iedereen in Rotterdam-Zuid: een gebied waar iedereen zich welkom voelt en daadwerkelijk profiteert van de ontwikkeling. De inzet op hoogwaardig onderwijs en kennisontwikkeling wordt daarbij breed gezien als een waardevolle aanvulling voor Zuid. Daarnaast is bereikbaarheid een belangrijk thema. Er leeft zorg dat nieuwe ontwikkelingen de parkeer- en verkeersdruk, met name tijdens wedstrijddagen, verder kunnen vergroten. Deze aandachtspunten worden meegenomen in de vervolgfase, waarin gemeente, vervoerders en Feyenoord samenwerken aan een integrale mobiliteitsstrategie met zo min mogelijk impact op de omgeving. Ook betaalbaarheid en het aanbod van goede woningen worden nadrukkelijk genoemd. De programmatische ambities voor wonen sluiten aan op het Rotterdamse woonbeleid. Enkele reacties die tijdens de gesprekken en vragen na de publieke presentaties naar voren kwamen zijn hieronder opgesomd:

“Van deze ontwikkeling moet Zuid echt beter van worden.”
“Zorg gewoon voor betaalbare woningen.”
“Ga goed om met parkeren.”
“Koester De Kuip, geef haar de ruimte die ze verdient.”
“Zorg dat het hier altijd leeft, niet alleen op wedstrijddagen.”
“Maak van een bezoek naar de Stadiondriehoek een dagje uit.”
“Besteed aandacht aan veiligheid, dat moet gewoon goed voelen.”
“Je voelt hier straks de vernieuwing, beetje lef graag.”

Samengevat geven deelnemers mee dat de ontwikkeling van de Stadiondriehoek Rotterdam-Zuid moet versterken en de leefkwaliteit moet verbeteren, met aandacht voor betaalbare woningen, bereikbaarheid, parkeren en een veilig en prettig verblijfsklimaat voor bewoners en bezoekers. Daarnaast wordt het belang benadrukt van een jaarrond levendig gebied dat beleving biedt, niet alleen op wedstrijddagen. Tegelijkertijd blijft het essentieel om De Kuip en het zicht daarop te koesteren, het eigen karakter van Zuid te behouden en ruimte te bieden aan innovatie en samenwerking met kennis en kunde uit de stad en de wereld. De opgehaalde input is verwerkt in dit gebiedsambitiedocument. Vervolgopgaves zijn opgenomen in hoofdstuk 6.3 'Raakvlakken en vervolgopgaves'.

*De participatieavond op 2 december 2025 heeft een scherp beeld gegeven van de succesfactoren en aandachtspunten voor de verdere ontwikkeling van de Stadiondriehoek. Deze input vormt een belangrijke basis voor het verdere ontwerpproces en helpt het gebied jaarrond levendig en betekenisvol te maken. In dit kader is de ambitie gelanceerd om een **Raad van Inspiratie** op te richten, bestaande uit jongeren uit Zuid die gedurende het ontwikkelproces actief meedenken over de toekomst van dit gebied - **Samen Sterk!***

02

Ambities voor de Stadiondriehoek

2.1 Stadiondriehoek: De puls van de stad
2.2 Ambities

2.1 Stadiondriehoek: De puls van de stad

De ambitie voor de toekomst van de Stadiondriehoek vindt haar inspiratie in de levendigheid en dynamiek die het gebied tijdens wedstrijddagen laat zien. Nergens in Rotterdam is de energie van de stad zo tastbaar als tijdens een wedstrijd in De Kuip. Hier komen beleving en beweging samen: het kippenvel op een volle tribune, de liefde voor Feyenoord als levensader, de trots na een wedstrijd, de gedeelde euforie, maar soms ook de teleurstellingen en het doorzettingsvermogen. Deze intensiteit vormt het vertrekpunt voor het gebiedsconcept van de Stadiondriehoek als de 'puls van de stad': een plek waar de hartslag van Rotterdam het sterkst voelbaar is, waar passie en prestatie elkaar ontmoeten, en waar vooruitgang wordt versneld. 'De puls' beperkt zich niet tot piekmomenten, maar is het hele jaar door aanwezig, dag in dag uit. Het koestert het rauwe, de trots van Zuid, en nodigt tegelijkertijd uit om te vernieuwen, te versterken en vooruit te denken, samen en individueel. De vooruitgang groeit verder dan het gebied zelf: **voor Zuid, voor Rotterdam en ver daarbuiten.**

Voor Zuid wordt de Stadiondriehoek een entree en bestemming: een levendig hart van Stadionpark, vol bestemmingen, uitdagingen en kansen. Een plek waar de puls talent laat bloeien: talent in sport, studie en van de straat. Tegelijkertijd is het een belangrijke schakel tussen de wijken van Zuid, nieuwe ontwikkelingen in Stadionpark en de verbinding met de Nieuwe Maas. **Voor Rotterdam** als geheel wordt de Stadiondriehoek een stedelijk knooppunt, een plek die verbindt, uitnodigt en het ritme van de stad versterkt en voelbaar maakt. Hier is altijd iets te beleven en ervaar je de puls continu. Het gebied biedt, naast het aanwezige Topsportcentrum en De Kuip, ruimte voor allerlei nieuwe leisure-activiteiten: van bioscoop tot casino, van e-sports tot bowling en voor vele andere culturele en recreatieve initiatieven. Samen vormen deze functies het netwerk van beleving, waar ontmoetingen plaatsvinden, nieuwe energie ontstaat en ideeën tot leven komen. **Ver daarbuiten** wordt de Stadiondriehoek een krachtig visitekaartje: een iconisch gebied met internationale aantrekkingskracht, waar grote publiekstrekkers bezoekers van dichtbij en veraf aantrekken. Hier ontstaan memorabele momenten, innovatieve ideeën en nieuwe kansen, zonder dat de menselijke maat verloren gaat.

De puls van de stad wordt gedragen door drie verbonden kernwaarden: **Beleving, Innovatie en Topprestatie**. Deze waarden bepalen hoe het gebied voelt, functioneert en zich blijft ontwikkelen, en zorgen dat de hartslag krachtig blijft.

Beleving die verbindt

Beleving vormt de kern van het dagelijks leven in de Stadiondriehoek. Mensen komen hier samen rond sport, cultuur en ontspanning, gedreven door gedeelde passie: voor een club, een wedstrijd of een idool. Deze passie overstijgt verschillen en creëert een sterk gevoel van saamhorigheid. Beleving gaat hier verder dan alleen aanwezig zijn en vertaalt zich in een omgeving die alle zintuigen aanspreekt. De Stadiondriehoek is een plek die je niet alleen bezoekt, maar echt ervaart. Een totaalervaring die blijft hangen. Het gebied nodigt uit om mee te doen. De puls is voelbaar in de energie van mensen die bewegen, vieren en elkaar ontmoeten, en maakt de Stadiondriehoek tot een open en levendige plek waar de hartslag van Rotterdam continu aanwezig is.

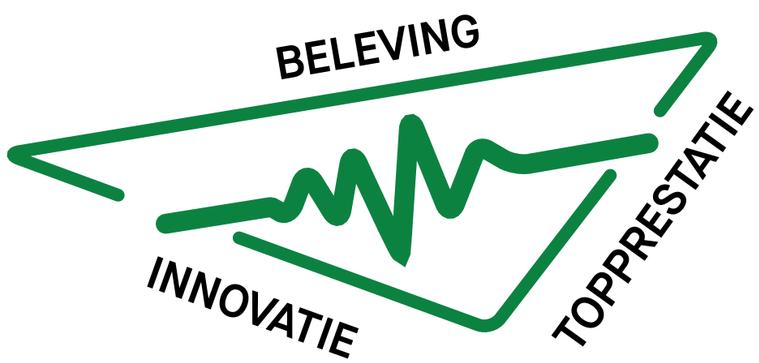
Innovatie die uitdaagt

Innovatie bepaalt het ritme van de Stadiondriehoek en voedt de voortdurende vernieuwing van het gebied. Technologie, AI en data zijn integraal onderdeel van hoe mensen hier leven, bewegen, leren en samenkomen, passend bij het vooruitstrevende karakter van Rotterdam. Digitale toepassingen versterken sport en beleving, maar maken ook het stedelijk systeem slimmer en duurzamer. Ze verbeteren mobiliteit en veiligheid en zorgen dat het gebied toegankelijk en prettig functioneert als één samenhangend geheel. Innovatie zit zowel in grote stappen vooruit als in slimme, dagelijkse toepassingen.De Stadiondriehoek wordt een plek waar nationale en internationale kennis samenkomt en direct wordt toegepast in de praktijk. Zo ontstaat een omgeving waar innovatie zichtbaar en voelbaar is en waar nieuwe vormen van leren, trainen en samenwerken de stad laten meebewegen met een continue puls van vernieuwing.

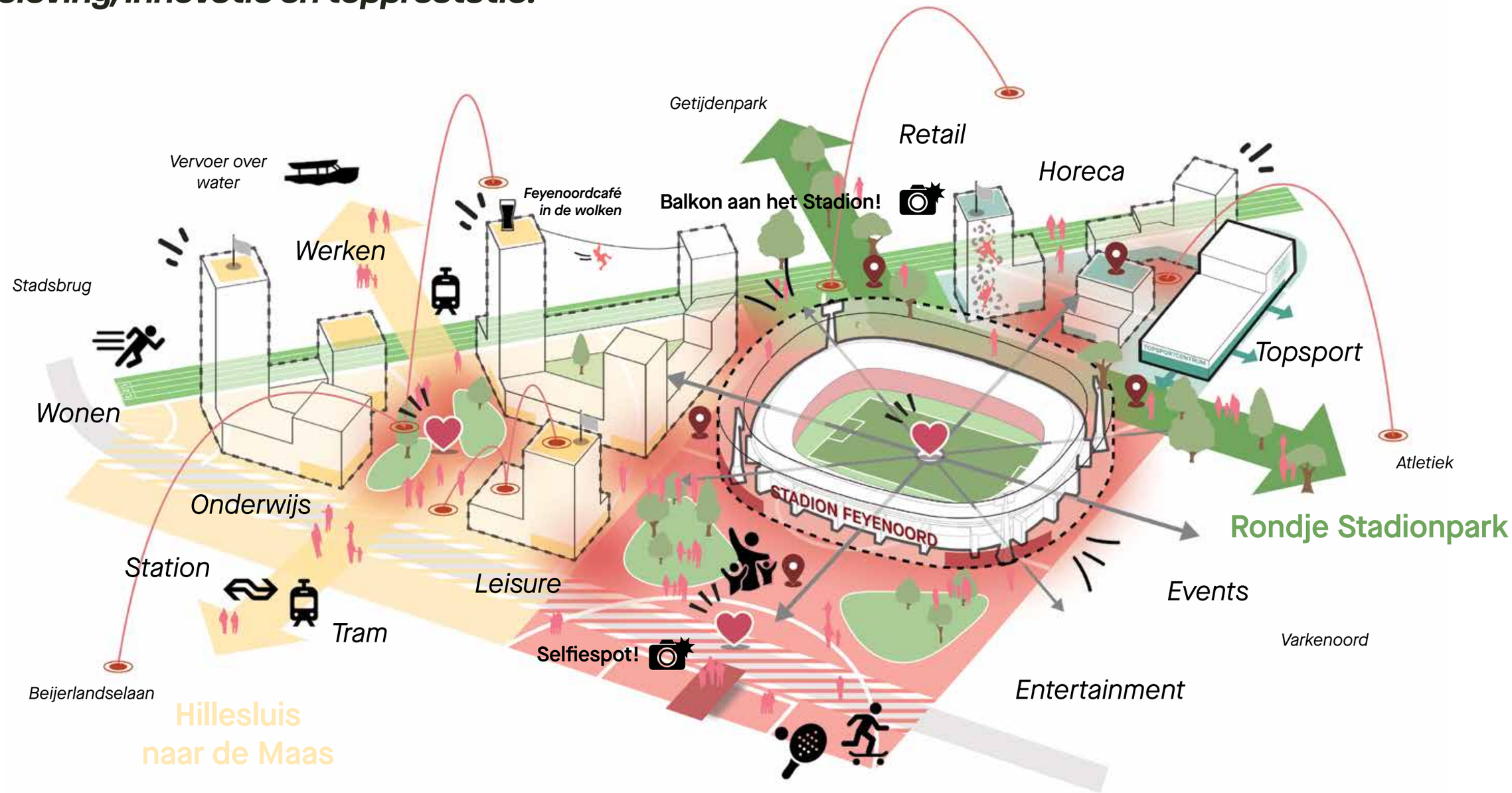
Topprestatie met ruimte voor ieders talent

Topprestatie begint bij het herkennen en koesteren van talent. In de Stadiondriehoek krijgt iedereen de ruimte om te groeien, of dat nu op het gebied van sport, onderwijs, technologie of ondernemerschap is. Het gebied biedt een podium waar ambitie zichtbaar wordt, waar mensen elkaar inspireren en uitdagen. Waar ieder steeds de kans krijgt het beste uit zichzelf te halen. De puls van de stad komt hier tot leven in elke prestatie. Door talenten al van jongs af aan samen te brengen, ontstaat een levendige uitwisseling van kennis, energie en ervaring. Het resultaat is een omgeving die niet alleen ruimte geeft aan individuele successen, maar waarin prestaties worden gedeeld, gevierd en doorgegeven. Hier worden topprestaties niet alleen aangemoedigd, maar voelbaar in alles wat gebeurt. De Stadiondriehoek groeit uit tot een plek waar doorzettingsvermogen en trots tastbaar zijn, en waar iedereen voelt dat ze onderdeel zijn van iets groters.

De kernwaarden **Beleving, Innovatie en Topprestatie** vormen samen het ritme van de Stadiondriehoek. Beleving geeft de energie en verbondenheid die de puls voelbaar maken; Innovatie houdt deze puls voortdurend in beweging en laat het gebied meebewegen met de toekomst, en topprestatie zorgt dat iedere ambitie zichtbaar wordt en bijdraagt aan het ritme van het gebied. Zo blijft de Stadiondriehoek een plek die iedere generatie in het hart sluit, waar talenten het beste uit zichzelf halen en de hartslag van iedereen die hier samenkomt, continu voelbaar is, dag in, dag uit, jaar in, jaar uit.



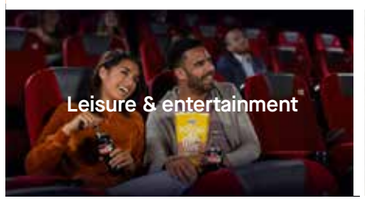
"De Stadiondriehoek is als een continue puls van de Stad, waar de hartslag het sterkst voelbaar is met 365 dagen per jaar volop beleving, innovatie en topprestatie!



2.2 Ambities

Om de puls van de Stadiondriehoek in de toekomst dagelijks voelbaar te maken, moet het gebied op alle niveaus kloppen: in hoe je binnenkomt, wat je kunt doen, waar je elkaar ontmoet, hoe de totale ruimte aanvoelt, welke activiteiten er plaatsvinden en hoe het gebied zich kan vernieuwen. De puls is vertaald naar enkele ambities, voortkomend uit de ambitieroos van het Masterplan Feyenoord City. Samen met de kernwaarden 'beleving, innovatie en topprestatie', vormt dit de leidraad voor de ontwikkeling, de programmering en de samenwerking van de Stadiondriehoek, zodat er een kloppend geheel ontstaat.

Ambitieroos Feyenoord City



Een bruisend centrumgebied voor iedereen

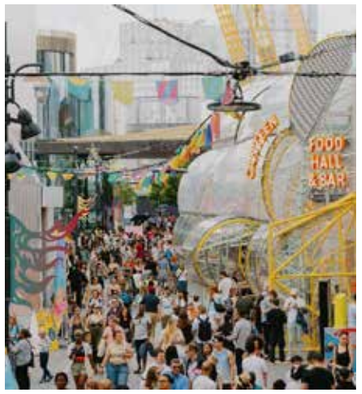
De Stadiondriehoek is een open en toegankelijke stedelijke bestemming voor bewoners, bezoekers, sporters, studenten en ondernemers. Hier komen energie en activiteiten uit sport, spel, cultuur en eten & drinken samen, en ontstaat een gevoel van saamhorigheid dat verschillen overstijgt. Het gebied is zorgvuldig ontworpen met aandacht voor routes, ontmoetingsplekken en voorzieningen, zodat iedereen zich inclusief en welkom voelt, actief kan deelnemen en onderdeel kan zijn van iets groters. De dynamiek en hartslag van de plek zijn voelbaar, van een rustige doordeweekse ochtend tot een bruisende wedstrijddag. Als verbindende schakel brengt de Stadiondriehoek de omliggende wijken samen, versterkt de stedelijke energie en maakt de bestemming goed bereikbaar voor iedereen. Hier komen beleving, innovatie en topprestatie vanzelfsprekend samen, en ontstaat een plek waar passie, interactie en betrokkenheid voelbaar zijn.

Divers programma dat verbindt

Functies, voorzieningen en activiteiten in de Stadiondriehoek rusten op een aantal programmatische pijlers: onderwijs, innovatie & technologie, leisure & entertainment, topsport & recreatie, en wonen & gemeenschap. Deze pijlers versterken elkaar in een dynamisch stedelijk ecosysteem, waarbij de kracht schuilt in samenwerking en kruisbestuiving. De Stadiondriehoek is een unieke bestemming in de stad en een uniek woongebied waar werken, leren, recreëren en wonen samenkomen, in harmonie met het stadion en Topsportcentrum. De hartslag van het gebied is voelbaar in de ontmoetingen, activiteiten en energie die dagelijks door de plek stromen. Innovatie stimuleert nieuwe vormen van leren, trainen en samenwerken, beleving voedt de betrokkenheid en vitaliteit, en topprestatie komt tot uiting in de ambitie om steeds beter te worden - individueel én collectief. Zo ontstaat een levendige mix waar mensen van verschillende achtergronden samenkomen: topsporters trainen naast studenten die samenwerken met het bedrijfsleven, bezoekers worden verrast door tijdelijke installaties en tentoonstellingen, en bewoners kunnen ontspannen of kinderen kunnen meedoen aan laagdrempelige sportevenementen. De Stadiondriehoek is daarmee een plek waar de puls van de stad voelbaar is, en waar het unieke karakter als bestemming én woongebied tot leven komt.

Gebouw en openbare ruimte als één

In de Stadiondriehoek versterken gebouwen en buitenruimte elkaar in een samenhangend stadsbeeld, waarin ontmoeten, sporten en spelen worden gestimuleerd. Multifunctionele en flexibele plekken passen zich aan veranderend gebruik aan - per dag, per seizoen of per functie - zodat de ruimte altijd uitnodigend en levendig blijft. De grens tussen gebouw en publieke ruimte vervaagt. Bezoekers worden aangetrokken door de vele voorzieningen in de plinten van gebouwen en de verscheidenheid in terrassen en pleinen. Openbare ruimte op verschillende niveaus vormen samen een gelaagde, dynamische omgeving. Tegelijkertijd zijn de buitenruimtes ecologisch verbonden met het omliggende groen en nabije water, en vormen ze een gezond, klimaat adaptief en toekomstbestendig stedelijk netwerk. Beleving komt tot uiting in plekken die uitnodigen en energie geven, innovatie stimuleert slimme en flexibele oplossingen op elk niveau van de ruimte, en topprestatie is zichtbaar in de robuuste kwaliteit en het duurzame ontwerp van gebouwen en buitenruimte. Dit maakt de Stadiondriehoek tot een stedelijk gebied met een puls die uitnodigt tot ontwikkeling, ontmoeting en samenwerking; waar gebouwen en openbare ruimte echt één worden.



Een gebied dat nooit stilstaat

De Stadiondriehoek leeft het hele jaar door, met dagelijkse dynamiek, wekelijkse activiteiten en grote momenten die de stad tot leven brengen. In de Stadiondriehoek is veel te beleven en ervaren. Zowel binnen als buiten. In onder andere een gevarieerd leisureprogramma, uitgaansgelegenheden (waaronder nachthoreca) en aantrekkelijke publieke ruimte (met ruimte voor evenementen), zoals verschillende pleinen en het Rondje Stadiondriehoek. Adaptiviteit staat centraal, zowel vanwege het dynamische gebruik als door de toekomstbestendigheid van de ontwikkeling. Dit wordt zichtbaar in de flexibiliteit van de gebouwen, een aantrekkelijke en multifunctionele buitenruimte, en slim dubbelgebruik van parkeervoorzieningen, waarmee de schaarse stedelijke ruimte optimaal wordt benut. De Stadiondriehoek wordt als een puls voortdurend gemonitord, verbeterd en bijgestuurd, zodat het optimaal functioneert voor bewoners, bezoekers, studenten, ondernemers en sporters. Innovatie maakt dit mogelijk door processen, gebruik en programmering slim te meten en analyseren en optimaliseren. Beleving geeft de energie en betrokkenheid die het gebied levendig houden, terwijl de passie van de mensen die hier recreëren, leren, werken, wonen 365 dagen per jaar, 24/7 per dag voelbaar is.

Een plek voor innovatie

De Stadiondriehoek wordt een speelveld, waar AI, data en slimme systemen niet achter gesloten deuren plaatsvinden, maar geïntegreerd zijn in ontwerp, beheer en dagelijks gebruik. De aanjager hiervan is de AI Datacampus: een ecosysteem waarin onderwijs en bedrijfsleven samenwerken en kennis direct wordt toegepast in de stedelijke omgeving. Het gebied functioneert als living lab, niet alleen binnen gebouwen maar juist ook in de publieke ruimte, waar mensen worden uitgenodigd om mee te doen. Tentoonstellingen, evenementen en toepassingen in sport-, leisure- en retailprogramma maken innovatie zichtbaar en ervaarbaar. Hier wordt gewerkt aan concrete oplossingen voor stedelijke opgaven zoals mobiliteit, veiligheid, geluid en klimaatadaptatie. Samen met partners wordt getest, gemonitord en doorontwikkeld, zodat resultaten daadwerkelijk bijdragen aan een toekomstbestendig en dynamisch stadsdeel. Innovatie ondersteunt nieuwe vormen van leren, trainen en samenwerken, waarbij technologie helpt om prestaties te verbeteren. De Stadiondriehoek wordt zo een zelflerend gebied en een belangrijke kennisknoop op Zuid: een plek waar technologie, sport, onderwijs, ondernemen en publieke ruimte samenkomen en de stad in beweging blijft.

03

Programma

3.1 Programma onderdelen
3.2 Maatschappelijke impact
3.3 Programma in cijfers
3.4 Verwevenheid van programma

3.1 Programma onderdelen

Het programma vertaalt de kernwaarden beleving, innovatie en topprestatie in concrete activiteiten en initiatieven, waardoor het gebied een levendige plek wordt. Van dagelijkse routines tot grote evenementen, alles is erop gericht dat bewoners, bezoekers, studenten en sporters actief kunnen deelnemen en betrokken zijn. Een continue puls, met levendigheid 365 dagen per jaar vol energie en interactie. Het programma biedt een gevarieerd aanbod: (top) sport & recreatie, onderwijs, innovatie & AI, leisure & entertainment, en wonen & gemeenschap. Deze onderdelen versterken elkaar en maken het mogelijk dat iedereen op elk moment van de dag kan ervaren, leren of deelnemen. Hier floreren beleving, innovatie en topprestatie: bezoekers, bewoners, studenten en sporters ervaren voortdurend energie, betrokkenheid en ambitie. De Stadiondriehoek wordt hiermee een krachtige motor van het Stadionpark. Het is een plek van iedereen en voor iedereen, waar de puls van de stad letterlijk en figuurlijk samenkomt in een levendig centrumgebied.

Stadiondriehoek: 365 dagen per jaar levendigheid!

(Top)sport & recreatie

De Stadiondriehoek is het sportieve hart van Rotterdam: een plek waar topsport (in onder andere De Kuip en het Topsportcentrum) en breedtesport in zowel de gebouwen als de openbare ruimte samenkomen. Een plek waar profs, amateurs en recreanten elkaar vinden om prestaties te verbeteren, plezier te hebben in bewegen, werken aan de gezondheid en elkaar uit te dagen het beste uit jezelf en elkaar te halen. Hier wordt sport meer dan prestatie: technologie en innovatie creëren een unieke sportervaring. In de openbare ruimte ren je een digitale sprint tegen de Feyenoordselectie, zijn er interactieve installaties die uitnodigen tot beweging, worden sportevenementen georganiseerd en kan je je eigen prestaties bijhouden in de speciale Stadiondriehoek-app. Feyenoord en het Topsportcentrum zetten zich in om sport toegankelijk te maken voor álle Rotterdammers, een missie die in de Stadiondriehoek een vaste plek krijgt met veilige en inclusieve sport- en beweegfaciliteiten. Zelfs extreme sporten, bijvoorbeeld in de vorm van een iconische klimmuur tegen een kantoorgebouw, dagen bezoekers letterlijk uit om nieuwe hoogtes te bereiken. Dit maakt de Stadiondriehoek tot een bruisend stadsdeel waar passie voor sport en gezondheid sterk verankerd zijn, maar waar je ook kunt genieten van een drankje in de zon bij de cafés en restaurants op de pleinen of (dakterrasen).

Onderwijs, innovatie & AI

De Stadiondriehoek wordt een broedplaats waar technologie, onderwijs en stad elkaar versterken. De positie nabij het station en langs de nieuwe Tramlijn maakt dit een ideale plek in de stad voor onderwijs (MBO, HBO en WO) en innovatie. In de Stadiondriehoek wordt ingezet op de komst van een AI Datacampus een plek waar onderwijsinstellingen, onderzoekers en bedrijven samenwerken aan innovatie op het gebied van AI en data met oog voor maatschappelijke impact. Er is ruimte om kennis te delen en nieuwe toepassingen van AI en data te ontwikkelen. De Stadiondriehoek wordt een proeftuin voor de stad, waar technologie niet alleen wordt ontwikkeld, maar ook zichtbaar en beleefbaar is voor bewoners en bezoekers. Onder andere door AI-experiences worden innovaties en de nieuwste technologiën op een interactieve manier met de wereld gedeeld. Naast economische groei en entertainment staat ook sociale inclusie centraal. Initiatieven rond digitale vaardigheden, buurtlabs en opleidingsprogramma's zorgen voor lokale talentontwikkeling en zorgen dat Rotterdam-Zuid actief deelneemt in de technologische toekomst van de stad. Technologie wordt zo een middel om kansen te vergroten en de verbinding tussen de bestaande stad en de nieuwe ontwikkelingen in het Stadionpark te versterken en topprestaties te ondersteunen. Binnen deze pijler vinden ook kantoren een passende plek, voor startups, labs, onderzoeksfaciliteiten of bedrijven die bijdragen aan het campusklimaat en samenwerken op thema's gelinkt aan het programma van de Stadiondriehoek, zoals sport, leisure of wonen. Een internationale campus, geworteld in Rotterdam-Zuid.

Leisure & entertainment

De Stadiondriehoek wordt een belangrijke hotspot voor vermaak, ontspanning en ontmoeting. Vandaag trekken De Kuip en het Topsportcentrum al duizenden bezoekers, maar hun energie concentreert zich vooral rond wedstrijddagen en sportevenementen. Het gebied zal het hele jaar door bruisen, met meer ruimte voor leisure en entertainment, onder andere door het verplaatsten van de leisureprogrammering uit de Veranda naar de Stadiondriehoek (zoals omschreven in het Masterplan). In de Stadiondriehoek ontstaan nieuwe vormen van beleving van e-sports en augmented reality tot een publiektoegankelijke kennismakingsplek met AI-technologie of unieke fanbeleving in het Feyenoord-museum. Spectaculaire attracties, zoals een skywalk langs het stadiondak of een tokkelbaan over De Kuip, versterken de positionering als dé leisureknoop van de stad. Dit laat zich ook in de publieke ruimte zien, door een programmering met festivals en installaties en kunstwerken. Daarnaast biedt de Stadiondriehoek kansen voor enkele grootschalige sportgerelateerde retail. Concepten zoals sportflagshipstores, experience-retail en innovatieve sporttechnologie, met pop-up en evenementen in de publieke ruimte spelen in op het sportieve profiel van het gebied.

Wonen & gemeenschap

De Stadiondriehoek biedt ruimte aan studenten, jonge professionals en onderzoekers, en andere één- en tweepersoonshuishoudens. Dit vormt een gevarieerd woonmilieu met sociale huur, middenhuur en koopwoningen. De Stadiondriehoek wordt een dynamische plek met veel ruis en reuring. Bewoners hebben directe (optionele) toegang tot hoogwaardige voorzieningen zoals fitness, ontmoetingsruimtes, horeca, ontspanning en gedeelde werkruimtes. Slimme technologieën en duurzame wooninnovaties verhogen het comfort en maken wonen hier zorgeloos en toekomstgericht. In de Stadiondriehoek wordt wonen meer dan een dak boven je hoofd: het is een dynamische leefervaring, een ‘third place’ waar je medebewoners ontmoet en waar wordt gebouwd aan gemeenschap. Midden in het sportieve en bruisende hart van het Stadionpark.

3.2 Maatschappelijke impact

De maatschappelijke component zit verweven in alle programmaonderdelen van de Stadiondriehoek. Het thema is van dusdanig belang dat dit extra aandacht verdient en de voldoende ruimte verdient in de ontwikkeling van het centrumgebied van Stadionpark. De ontwikkeling draagt bij aan de brede welvaart van Rotterdam-Zuid en daarbuiten door talentontwikkeling, gezondheid en leefstijl, educatie, sociale inclusie en gemeenschapsopbouw structureel te verbinden aan de ruimtelijke opgave.

Binnen (top)sport & recreatie wordt sport ingezet als motor voor gezondheid, ontmoeting en persoonlijke ontwikkeling. Door veilige en inclusieve sport- en beweegfaciliteiten in gebouwen én openbare ruimte wordt sport toegankelijk voor álle Rotterdammers, van talent tot recreant. Onderwijs, innovatie & AI versterken de sociale mobiliteit in Zuid door onderwijs, onderzoek en ondernemerschap samen te brengen in een AI Datacampus, met initiatieven rond digitale vaardigheden, buurtlabs en praktijkgerichte leertrajecten. Leisure & entertainment maakt de Stadiondriehoek en brengt dagelijkse levendigheid, met programmering die ontmoeting, trots en identiteit versterkt en bijdraagt aan leefbaarheid en sociale veiligheid. Wonen & gemeenschap zorgt voor een inclusieve stadswijk met een mix van sociale huur, middenhuur en koop, waar gedeelde voorzieningen en ontmoetingsplekken bijdragen aan sociale samenhang. In de wijkhuiskamer kunnen verschillende doelgroepen samenkomen. De combinatie van wonen, leren, werken en recreëren maakt het gebied levendig op alle momenten van de dag. De continue aanwezigheid van verschillende doelgroepen (bewoners, studenten, sporters, bezoekers en medewerkers) zorgen voor reuring, voorzieningen en sociale controle. Dit maakt van de Stadiondriehoek een plek die 365 dagen per jaar betekenisvol is voor Rotterdam.

Feyenoord

Ook buiten het veld vervullen Feyenoord en De Kuip een belangrijke rol in Rotterdam. Er wordt vanuit de Feyenoord Foundation actief ingezet op sociaal-maatschappelijke programma's, gericht op gezond leven, talentontwikkeling, educatie en gemeenschapsopbouw. Kinderen wordt bijvoorbeeld op een inspirerende manier kennis bijgebracht. Het hele gebied wordt ingezet als leeromgeving. Daarnaast organiseert Feyenoord samen met scholen, maatschappelijke organisaties, bedrijven en vrijwilligers beweegprogramma's, workshops over voeding, leefstijl, teamwork en diverse talentontwikkelingsprojecten. De Kuip is en blijft daarmee een multifunctionele ontmoetingsplek, waar verbinding en vernieuwing al bijna een eeuw samenkomen.

Topsportcentrum: centrum voor talentontwikkeling en innovatie

In de huidige Stadiondriehoek versterkt het Topsportcentrum het DNA van talent en innovatie. Jonge sporters kunnen hier hun vaardigheden ontwikkelen in een professionele omgeving, met toegang tot geavanceerde trainingsfaciliteiten, coaching en ondersteuning. Het centrum is bovendien een inspiratiebron voor educatie en gezondheid: kinderen en jongeren leren hier niet alleen over sport, maar ook over teamwork, doorzettingsvermogen en persoonlijke ontwikkeling. Dit maakt van het Topsportcentrum een broedplaats waar ambitie, prestaties en gemeenschapsgevoel samenkomen. Ook het Albeda College, dat in het Topsportcentrum is gevestigd, sluit hierbij aan. Studenten krijgen de kans om te leren in een dynamische omgeving waar sport, onderwijs en praktijkervaring samenkomen.

Feyenoord vervult met de Feyenoord Foundation al jaren een belangrijke maatschappelijke rol in de stad

Sportbedrijf Rotterdam is al jaren een belangrijke partij die sport naar alle wijken van Rotterdam brengt. In de toekomst zal het Topsportcentrum hier een grotere rol in krijgen

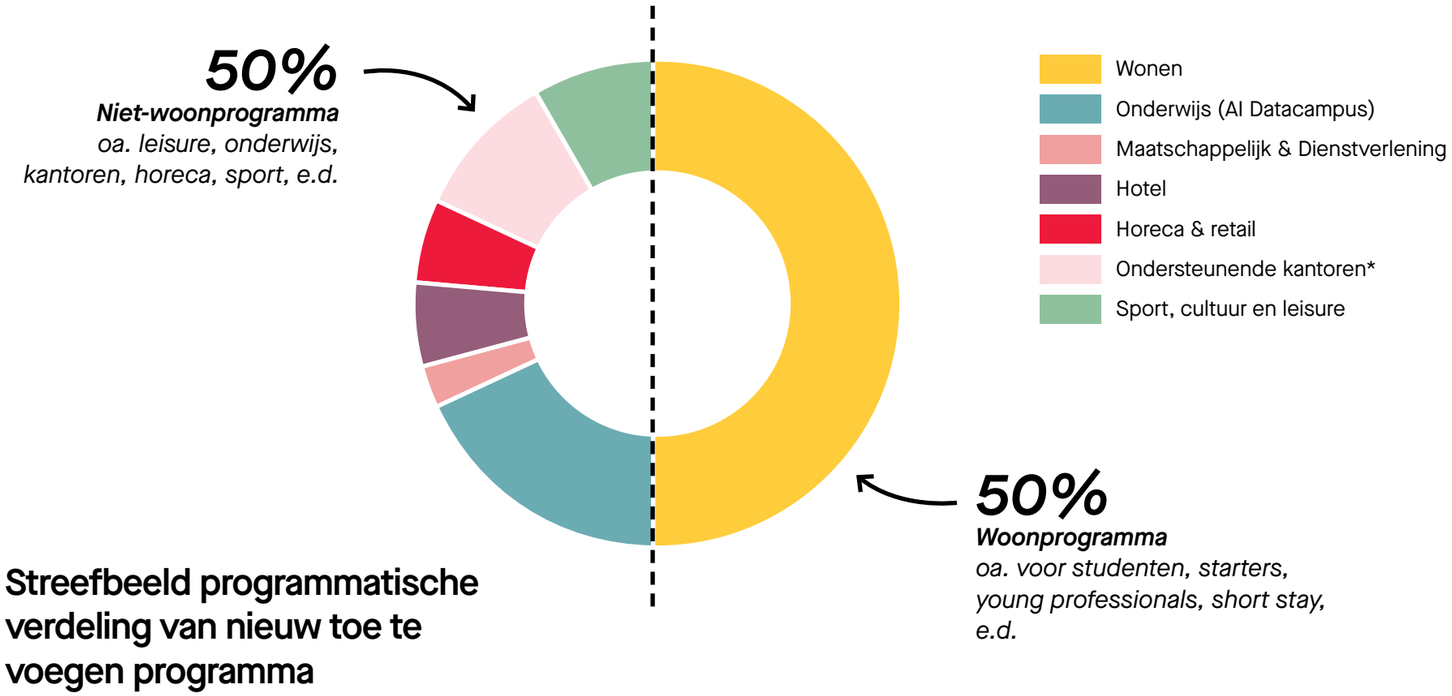
De wijkhuiskamer waardoor toekomstige verschillende programmering vele doelgroepen kan aanspreken voor ontmoeting of activiteiten

3.3 Programma in cijfers

De hoogstedelijke ambitie van de Stadiondriehoek geeft richting in de verhouding van het programma. Het uitgangspunt is hierbij 50% wonen en 50% niet-wonen. Deze verhouding zorgt voor een dynamische en veelzijdige programmering en liggen hiermee duidelijk anders dan de andere deelgebieden van Stadionpark, waar de focus meer ligt op wonen. Hiermee positioneert de Stadiondriehoek zich als het hart van Stadionpark, waar de puls van de stad voelbaar wordt. In de vervolgfase worden de exacte verhoudingen en specifieke programmering verder uitgewerkt. Hierdoor kunnen de voorgenomen programmatische verhoudingen nog iets veranderen.

Wonen in de Stadiondriehoek

De ambitie is om in dit gebied ca. 2.500–3.000 woningen te realiseren met woningtypen die aansluiten bij de Rotterdamse woonopgave en de omliggende wijken, maar zich ook onderscheiden van de andere deelgebieden in Stadionpark. In de Stadiondriehoek komt een woonprogramma met sociale huur, middenhuur en vrije sector koopwoningen. Deze zijn gericht op studenten, jonge professionals en onderzoekers, en andere één- en tweepersoonshuishoudens. Het hoogstedelijke en dynamische karakter maakt het gebied minder geschikt voor ouderen en gezinnen met kinderen. Deze groepen vinden juist in de andere deelgebieden van Stadionpark geschiktere woonruimtes. Binnen het hoogstedelijke karakter van het gebied wordt daarbij nadrukkelijk ingezet op woonkwaliteit, met voldoende ruimte voor ontmoeting en interactie, bijvoorbeeld via binnenhoven, tuinen en daktuinen als collectieve plekken voor bewoners.



Streefbeeld programmatische verdeling van nieuw toe te voegen programma

Voor het sociale segment zijn ca. 825 woningen in het programma opgenomen, waarvan mogelijk een deel koop. Het programma voor de middensector bestaat uit ca. 1160 woningen hierin zullen ca. 500 woningen een prijs in het goedkopere deel van het segment hebben. Hierbij is de optie een deel van deze woningen in studentenwoningen om te zetten (waarmee deze in het sociale segment zullen vallen) Voor hoge segment zijn ca. 915 woningen opgenomen; deze omvatten meerkamerwoningen en luxe penthouses. Een deel van de sociale huur is specifiek bestemd voor studenten, in een mix van zelfstandig en onzelfstandige woonruimte. Bij elkaar is er plek voor 1000 studentenwoningen.

Daarnaast wordt in het gebied ruimte gemaakt voor beschermd wonen met 30 zorgstudio's. Het concept voor de studentencampus is zo ontworpen dat het past in het grotere geheel van het hybride campusleven: slim, duurzaam en sociaal verweven, en gebruikmakend van collectieve functies. Waar mogelijk, bijvoorbeeld langs de waterkering, worden woningen met een entree op maaiveld gerealiseerd. Dit zorgt voor een levendige plint en een directe relatie tussen woning en straat.

Niet-woonprogramma geeft de dynamiek aan de Stadiondriehoek

Het niet-woonprogramma in de Stadiondriehoek omvat circa 140.000–180.000 m² en wordt ingevuld vanuit de programmatische pijlers van het gebiedsambitiedocument. De exacte invulling wordt in sterke mate beïnvloed door ontwikkelingen in de markt en de interesse van partijen en zal in vervolgfases verder worden uitgewerkt. Om inzicht te krijgen in kansen en behoeften is in samenwerking met Sweco een marktscan uitgevoerd voor het niet-woonprogramma. Binnen het programma wordt ruimte geboden aan onderwijs en innovatie, onder andere via de beoogde AI Datacampus. Deze ontwikkeling gaat nadrukkelijk gepaard met samenwerking met het bedrijfsleven en bestaat naast onderwijsruimtes voor een belangrijk deel uit kantoorruimtes, labs en plekken voor start- en scale-ups. Deze functies worden niet geconcentreerd op één plek, maar juist verspreid door de Stadiondriehoek (inclusief het stadion), zodat kruisbestuiving kan

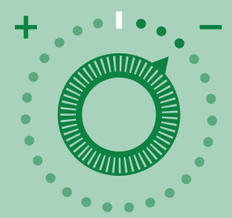
ontstaat met andere programmaonderdelen. Daarnaast wordt onderzocht hoe het leisureprogramma dat nu aan het Cor Kieboomplein is gevestigd, kan worden opgenomen in de Stadiondriehoek. Er zijn ook kansen voor nieuwe/aanvullende leisure- en retailprogrammering, passend bij het profiel van het gebied, bijvoorbeeld een casino, indoor skydive, escaperoom of sportgerelateerde retail. Sport blijft daarbij een sterk verankerde pijler binnen de Stadiondriehoek en wordt verder versterkt, zowel in de publieke ruimte als in gebouwen. Het gebied leent zich voor een hotelfunctie, mogelijk gethematiseerd als sporthotel of short stay appartementen. Rond het station ontstaat ruimte voor stationsgerelateerde functies die bijdragen aan dagelijks gebruik en verblijfskwaliteit, zoals werkplekken, kiosk of een mandjessupermarkt.

Maatschappelijke programmering

Maatschappelijke programmering is een fundamenteel onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Voor onderwijs en talentontwikkeling wordt ingezet op hoger onderwijs via de AI Datacampus, waarin onderwijsinstellingen en bedrijfsleven samenwerken aan innovatie op Zuid. Sport en gezondheid vormen daarnaast een belangrijke pijler: de openbare ruimte wordt ingericht met laagdrempelige sport- en speelplekken. Hierbij worden bestaande initiatieven, zoals de Feyenoord Foundation ondersteund. De wens is om in Stadionpark een aantal overdekte sportplekken te realiseren, zodat bij elk weer gesport kan worden. Dit kan onder de uitkraging van een gebouw zijn of bijvoorbeeld onder één van de viaducten in het gebied. Er wordt onderzocht hoe de ambities van het Topsportcentrum zich verhouden tot de huidige faciliteiten; eventuele uitbreiding is een mogelijkheid waar rekening mee gehouden dient te worden. De Stadiondriehoek krijgt een belangrijke plek voor kleine en stedelijke evenementen. Hierbij biedt het Olympiaplein een goede plek voor grotere samenkomsten en een fantastische plek om grote sportevenementen te laten starten of eindigen. Voor cultuur wordt uitgegaan van circa 3.300 m² bvo aan stedelijke culturele voorzieningen. Het behoud van de bioscoopvoorziening wordt daarbij als essentieel gezien, in combinatie met ruimte voor e-sports en aanvullende leisure. Daarnaast biedt de Stadiondriehoek ruimte aan nachtcultuur en creatieve werkplekken, passend bij het Rotterdamse nachtbeleid.

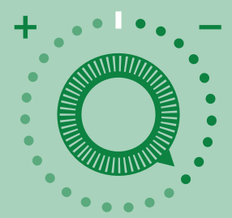
Bandbreedte in de ontwikkeling

De Stadiondriehoek combineert een stevig woonprogramma met een sterke laag van onderwijs, sport en leisure. Samen vormen zij een robuuste stedelijke mix die het gebied levendigheid geeft op alle momenten van de dag. De bandbreedte aan te ontwikkelen programma ligt tussen 280.000m² en 360.000m². Dit geeft het gebied de flexibiliteit die hoort bij een innovatieve stadsontwikkeling. Deze ruimte maakt het mogelijk om te groeien waar kansen ontstaan: in onderwijs, sporttechnologie, sportieve leisure, kantoren en stedelijke voorzieningen. De schaal van het gebied en de intensiteit van gebruik ondersteunen een mix die zowel economisch als functioneel sterk is. Door daarnaast gefaseerd te ontwikkelen blijft het mogelijk om het programma te optimaliseren en te versterken.



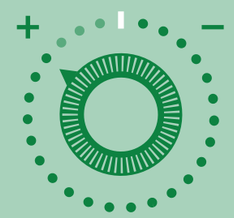
Variant small (280.000m² BVO)

Programma
Woon & niet-woon programma:
ca. 280.000m²
Indicatie parkeeropgave:
ca. 72.000m²



Variant medium (330.000m² BVO)

Programma
Woon & niet-woon programma:
ca. 330.000m²
Indicatie parkeeropgave:
ca. 80.000m²

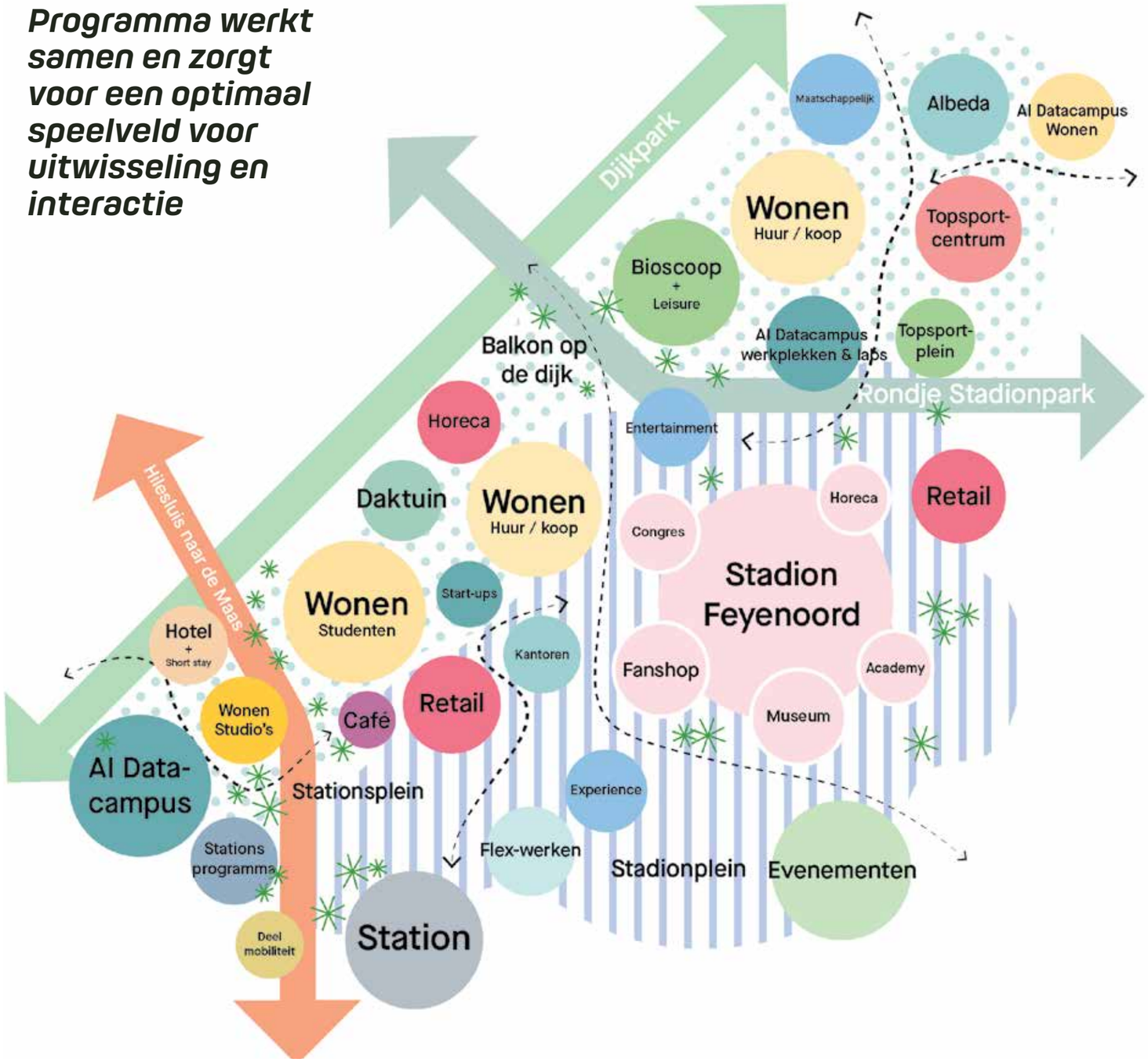


Variant large (360.000m² BVO)

Programma
Woon & niet-woon programma:
ca. 360.000m²
Indicatie parkeeropgave:
ca. 87.000m²

3.4 Verwevenheid van programma

> ***"Programma werkt samen en zorgt voor een optimaal speelveld voor uitwisseling en interactie***



Dubbelgebruik, flexibiliteit en multifunctioneel

Binnen de programmatische pijlers wordt zoveel mogelijk ingezet op kruisbestuiving tussen programma-onderdelen en doelgroepen, om te voorkomen dat er verschillende afgesloten entiteiten ontstaan in het gebied. Deelbare voorzieningen, zoals cafés of kantines worden veelal in de plinten of lagere verdiepingen gepositioneerd, zodat ze voor een breed publiek toegankelijk zijn. Ook werkplekken en overlegruimtes kunnen zowel worden gebruikt door onderzoekers, als door studenten die rustig willen studeren of samen aan een project werken. De kruisbestuiving kan ook leiden tot nieuwe spraakmakende programmering: stel je hier de meest innovatieve gamehall van de wereld voor, waar met behulp van AI de nieuwste innovaties tot leven komen, of nieuwe restaurants die gericht zijn op optimale voeding voor sporters. Juist deze kruisbestuiving maakt de Stadiondriehoek tot een unieke plek in de stad, met een eigenheid en sterk karakter.

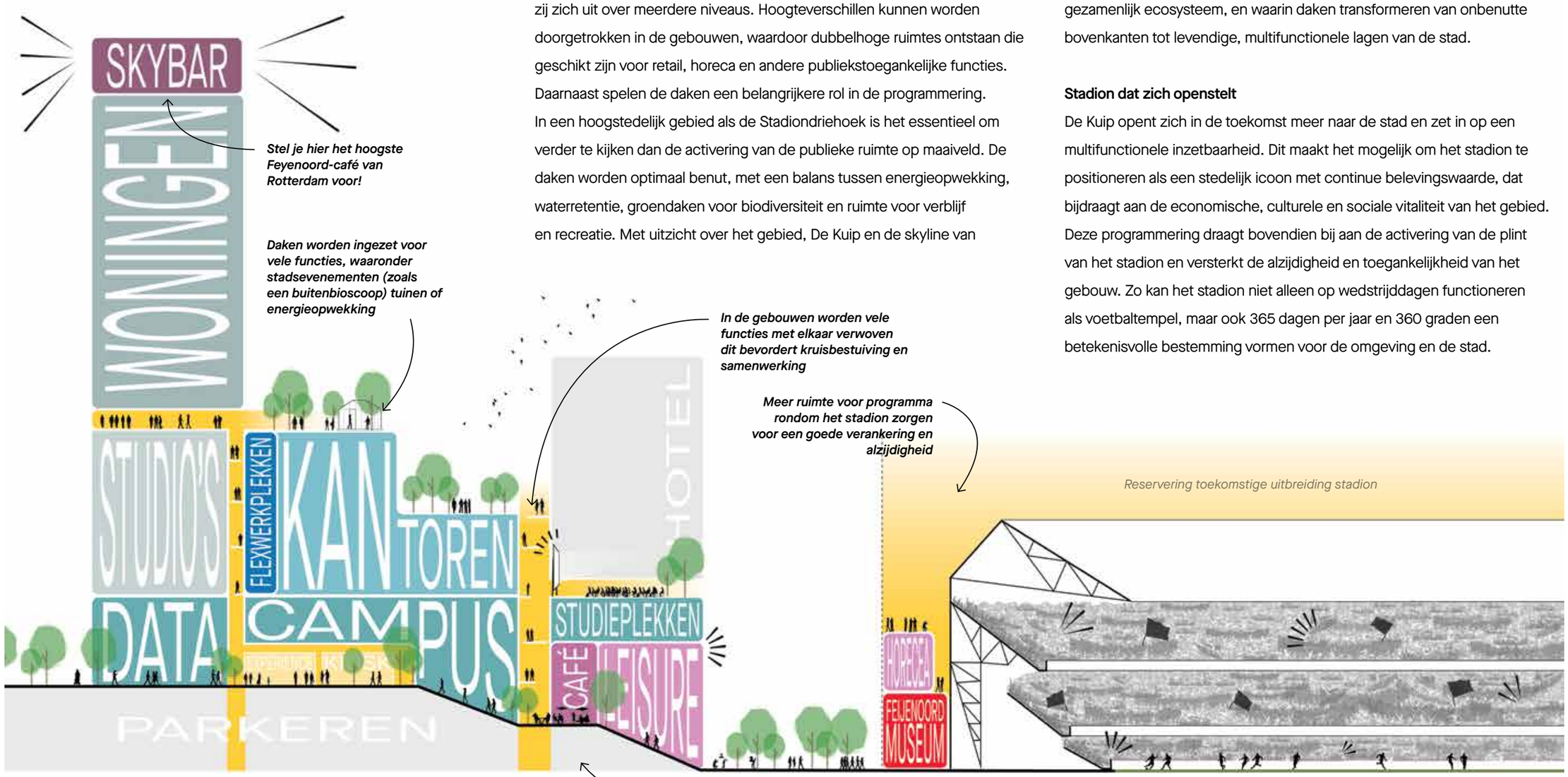
De hoogstedelijke ontwikkeling heeft een grote ruimtevraag, het is hierbij belangrijk goed te kijken hoe functies zoveel mogelijk kunnen worden gecombineerd, zoals het delen van voorzieningen tussen verschillende doelgroepen, maar ook het flexibel maken van ruimtes in gebouwen en de openbare ruimte, zodat deze geschikt zijn voor verschillend gebruik. Hiermee kan efficiënter en slimmer worden omgegaan met de schaarse ruimte en wordt voorkomen dat plekken of ruimtes maar zeer sporadisch worden ingezet. Sportvoorzieningen kunnen op een hybride manier worden ingericht, zodat ze afwisselend gebruikt kunnen worden voor onderwijs, verenigingen, topsport en recreanten. Onderwijsruimtes kunnen 's avonds of in het weekend worden ingezet voor evenementen of culturele en maatschappelijke activiteiten. Ook mobiliteit wordt flexibel georganiseerd met fietsenstallingen en autoparkeergarages die overdag door bedrijven en bezoekers van het gebied worden gebruikt, en bij evenementen beschikbaar zijn voor supporters. Naast het dubbelgebruik van ruimtes op wekelijkse basis wordt ook ingezet op gebouwen en publieke ruimte die op de langere termijn flexibel zijn ontworpen om aangepast te worden op veranderend gebruik. Dit vraagt om slim vormgegeven gebouwen met flexibele plattegronden.

Verticale programmering van gebouwen – actief van plint tot dak

In de Stadiondriehoek wordt ingezet op het samenbrengen van functies en voorzieningen. Door programma te mengen in gebouwen ontstaat een natuurlijke uitwisseling tussen doelgroepen en activiteiten, wat zorgt voor stedelijke dynamiek. Deze gelaagde mix stimuleert sociale interactie, versterkt de economische basis en maakt het mogelijk om energiestromen tussen functies uit te wisselen, wat bijdraagt aan een duurzamer geheel. De plinten van gebouwen krijgen een gevarieerde programmering en zorgen voor een levendige begane grond. Dankzij het parkeerpodium strekken zij zich uit over meerdere niveaus. Hoogteverschillen kunnen worden doorgetrokken in de gebouwen, waardoor dubbelhoge ruimtes ontstaan die geschikt zijn voor retail, horeca en andere publiekstoegankelijke functies. Daarnaast spelen de daken een belangrijkere rol in de programmering. In een hoogstedelijk gebied als de Stadiondriehoek is het essentieel om verder te kijken dan de activering van de publieke ruimte op maaiveld. De daken worden optimaal benut, met een balans tussen energieopwekking, waterretentie, groendaken voor biodiversiteit en ruimte voor verblijf en recreatie. Met uitzicht over het gebied, De Kuip en de skyline van Rotterdam geven de daken een nieuwe dimensie aan programmering op hoogte. Naast groene daktuinen voor bewoners ontstaan ook plekken voor ontmoeting en beleving, zoals een skywalk langs het stadiondak of het hoogste Feyenoordcafé van de stad. Deze benadering zorgt voor een driedimensionale stad waarin functies verticaal worden verweven tot één gezamenlijk ecosysteem, en waarin daken transformeren van onbenutte bovenkanten tot levendige, multifunctionele lagen van de stad.

Stadion dat zich openstelt

De Kuip opent zich in de toekomst meer naar de stad en zet in op een multifunctionele inzetbaarheid. Dit maakt het mogelijk om het stadion te positioneren als een stedelijk icoon met continue belevingswaarde, dat bijdraagt aan de economische, culturele en sociale vitaliteit van het gebied. Deze programmering draagt bovendien bij aan de activering van de plint van het stadion en versterkt de alzijdigheid en toegankelijkheid van het gebouw. Zo kan het stadion niet alleen op wedstrijddagen functioneren als voetbaltempel, maar ook 365 dagen per jaar en 360 graden een betekenisvolle bestemming vormen voor de omgeving en de stad.



Voorzieningen worden ook verticaal gestapeld, ingericht op dubbelgebruik en kruisbestuiving. Van plint tot dak wordt gekeken naar een optimale verdeling van de ruimte.

04

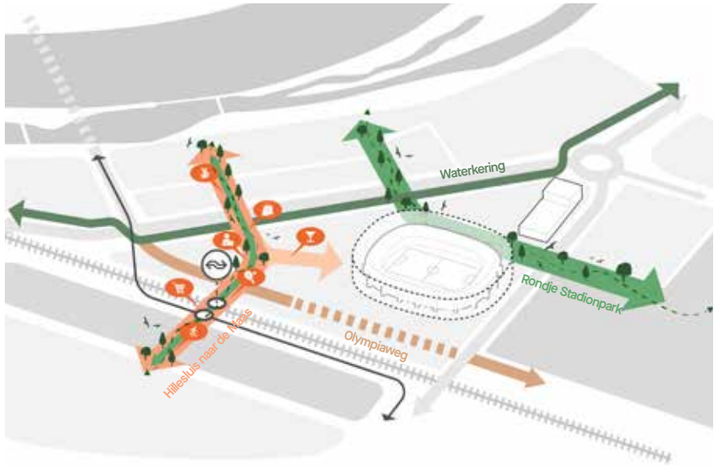
Ruimtelijke vertaling

4.1 Ruimtelijke structuur en opzet
4.2 Ruimtelijke en programmatische ankers
4.3 Het ruimtelijk speelveld
4.4 Landschap en publieke ruimte
4.5 Mobiliteit en logistiek

4.1 Ruimtelijke structuur en opzet

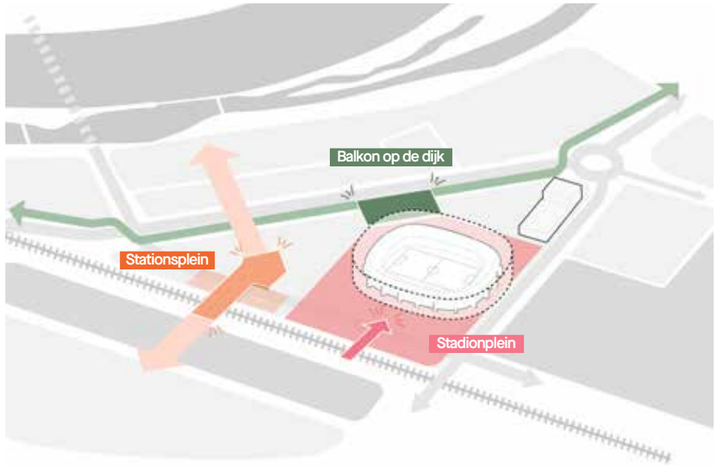
Waar het vorige hoofdstuk liet zien hoe het gebiedsconcept van de uls en de drie kernwaarden - beleving, innovatie en topprestatie - in het programma van de Stadiondriehoek tot leven komen, richt dit hoofdstuk zich op de vertaling hiervan in het ruimtelijke speelveld. Het doel is om ook in de fysieke omgeving een kloppend geheel te creëren voor de eindgebruiker, waarin programma en ruimte elkaar versterken.

De uitgangspunten uit het Masterplan Feyenoord City 2.0 vormen het vertrekpunt voor het ruimtelijk raamwerk van de Stadiondriehoek. In een reeks illustraties wordt dit raamwerk stap voor stap inzichtelijk gemaakt. Essentiële routes, bouwvelden en plekken van bijzondere dynamiek worden benoemd. De ruimtelijke compositie, gewenste accenten en zichtlijnen zijn gewaarborgd in het ruimtelijke raamwerk. De hoogteverschillen naar de randen van het gebied worden opgevangen door de introductie van een parkeerpodium, waar het maaiveld over doorgetrokken wordt. De Stadiondriehoek bouwt voort op de stedelijke lijn van de Laan op Zuid - Stadionweg. Het ruimtelijk raamwerk is het fundament voor een gebied waarin puls, beleving, innovatie en topprestatie in elke steen, route en ruimte voelbaar zijn, en waarin een kloppend totaal voor de eindgebruiker ontstaat.



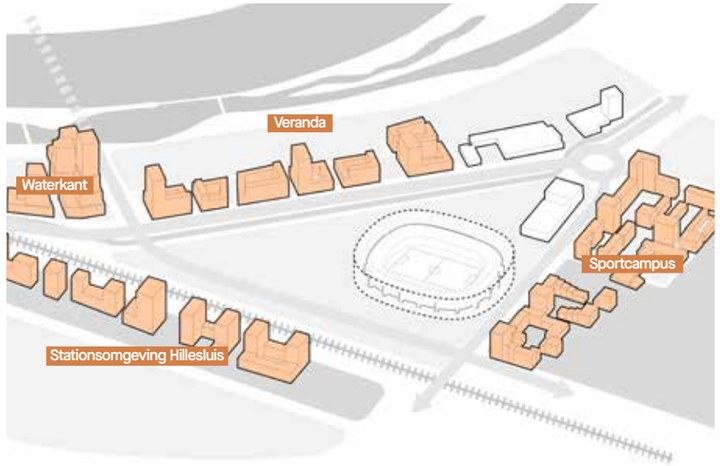
Essentiële verbindingen

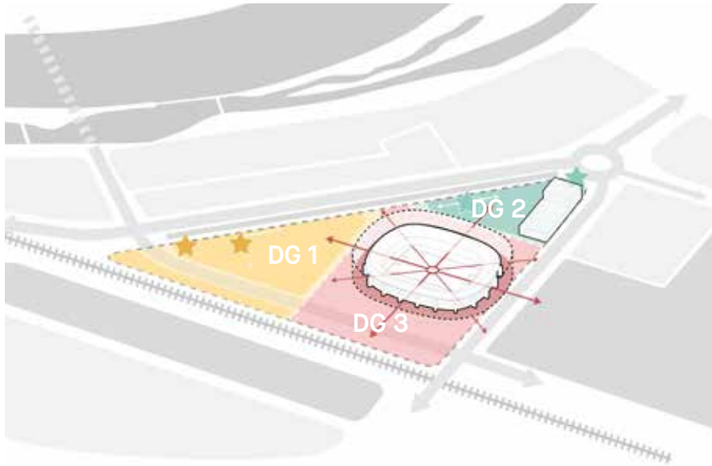
Verschillende lange lijnen verbinden de Stadiondriehoek met de omgeving en dragen bij aan de vorming van de ruimtelijke structuur van het gebied. Elk van deze routes heeft een eigen identiteit; Rondje Stadionpark is gericht op recreatie en groen en is een belangrijke verbinding in de ecologische hoofdstructuur van de stad. De route Hillesluis naar de Nieuwe Maas vormt een stedelijke interwijkverbinding tussen de oude wijken van Rotterdam-Zuid, de Veranda en de rivier. Aan deze interwijkverbinding bevindt zich het nieuwe Station Rotterdam Stadionpark in combinatie met de halte van de nieuwe tramlijn. In deze verbinding wordt daarnaast het hoogteverschil tussen de interwijk en de Stadiondriehoek opgelost. De waterkering heeft naast zijn primaire waterkerende functie ook een recreatieve en ecologische functie. De Olympiaweg krijgt een adaptief karakter en wordt minder een infrastructurele lijn. Tijdens evenementen wordt de weg ter hoogte van De Kuip onderdeel van het stadionplein. De Stadionweg en Coen Moulijnweg blijven stedelijke boulevards waarlangs de Stadiondriehoek wordt ontsloten.

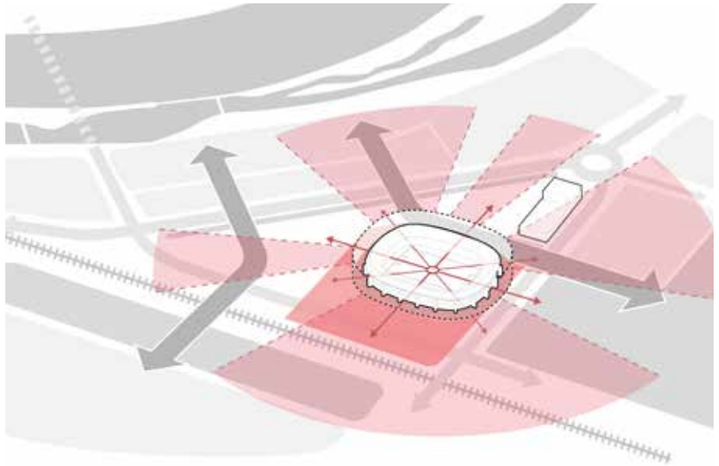


Drie stedelijke ruimtes

De Stadiondriehoek gaat van een autogedomineerde omgeving naar een gebied gericht op wandelen en fietsen (het gebied blijft bereikbaar voor de auto). Daarbinnen vormen drie stedelijke publieke ruimtes de belangrijkste ontmoetingsplekken. Ze spelen een centrale rol in de routing, programmering en interactie tussen bezoekers. Het **Stationsplein** bevindt zich op twee niveau's: een verhoogd stedelijk plein, met groen en een veelzijdig programma in de plinten, dat aansluit op de interwijkverbinding over het spoor met en een lager gelegen niveau onder de traverse langs de Olympiaweg, met ruimte voor mobiliteit zoals fietsen, bussen en kiss-and-ride. Beide niveaus zijn met elkaar verbonden. Het verhoogde plein is ontworpen voor ontmoeting in een hoogstedelijke omgeving. De verbreding langs de waterkering wordt het **Balkon op de dijk**, dat zicht biedt op het Stadion. Het wordt één van de fotospots voor supporters op weg naar het stadion. Het krijgt een inrichting met sportvoorzieningen en ecologische elementen, zoals bloemrijke vegetatie. Het **Stadionplein** krijgt een groener karakter en is gericht op sport en het huisvesten van evenementen. Een levendige en veelzijdige ontmoetingsplek. Het plein biedt ruimte aan grote groepen supporters op wedstrijddagen, maar voelt op andere momenten prettig en uitnodigend aan. Kinderen kunnen er spelen, en Rotterdammers kunnen er allerlei vormen van sport beoefenen.







Context van de ontwikkeling

De verschillende deelgebieden van Stadionpark maken dat in de toekomst alle randen van de Stadiondriehoek zullen worden bebouwd. Hierdoor ontstaat een compleet nieuwe dynamiek en stedelijke alure. De Stadiondriehoek komt hiermee te midden van een hoogstedelijke context te liggen. De sterke randen geven in de ruimtelijke uitwerking vrijheid om hierin een lossere verkaveling te onderzoeken.

Ruimtelijk speelveld

Het speelveld in de stadiondriehoek is drieledig: twee driehoekige deelgebieden bieden ruimte voor de ontwikkeling van een gemengd (hoogstedelijk) programma. Langs de belangrijkste routes is ruimte voor hoogteaccenten tot 150m, om die routes in de omgeving te markeren en verankeren. De relatie en verhouding van de nieuwe ontwikkelingen tot stadion Feijenoord als belangrijkste gebouw in het gebied, monument en icoon, is cruciaal. Om die positie en waarde te garanderen en verankeren in de ruimtelijke opzet wordt een assenkruis geïntroduceerd.
Het parkeren wordt opgelost onder een verhoogd maaiveld, buiten het zicht van bewoners en bezoekers. Door het parkeren op deze manier in te passen kan de Stadiondriehoek meer ruimte bieden voor attractieve openbare en groene openbare ruimte, wandelen en fietsen. Met het verhoogde maaiveld (ook wel podium genoemd) worden de hoogteverschillen met de randen van de Stadiondriehoek opgevangen (oa. de aanlanding van de stationstraverse, aansluiting op de waterkering en het talud van de Coen Moulijnweg).

Ruimte voor het stadion

De openbare ruimte rond het stadion is gericht op ontmoeten, sport en groen.In dit gebied wordt voldoende ruimte gereserveerd voor een eventuele toekomstige ontwikkeling van het stadion, bestaande uit een reservering van 20m uitbreidingsruimte en een extra 10m als obstakelvrije zone voor het waarborgen van de toegankelijkheid, logistiek en veiligheid.
De relatie tussen Zuid, de directe omgeving en De Kuip blijft behouden, ook met de verdichting in de Stadiondriehoek. Het assenkruis (vanuit de middenstip opgezet) garandeert die zichtbaarheid en verankering. Langs deze assen worden in de ruimtelijke opzet van de ontwikkeling zichtlijnen én panorama's op het stadion gecreëerd en versterkt. De logistiek, ontsluiting en programmering wordt in samenhang met de omgeving alzijdig ontworpen. Dit zorgt voor een optimale relatie en synergie tussen de ontwikkelingen en het monument in de Stadiondriehoek en waarborgt een sterke stedelijke verankering. De Kuip blijft hiermee het herkenbare icoon van Rotterdam-Zuid.

4.2 Ruimtelijke en programmatische ankers

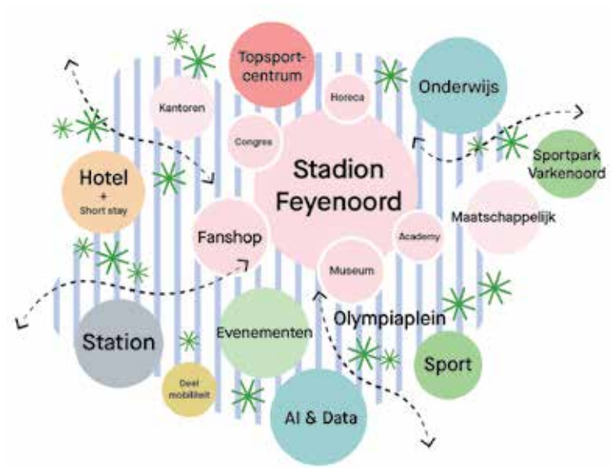
Feyenoord

Het stadion als open, alzijdig stedelijk icoon

Het stadion ontwikkelt zich tot een open, alzijdig stedelijk icoon dat onlosmakelijk verbonden is met zijn omgeving en diep verankerd ligt in de stad en de omliggende wijken. Waar het stadion op wedstrijddagen nu al een ongekende impuls geeft aan het gebied, wordt deze energie in de toekomst voelbaar gedurende het hele jaar. Tienduizenden supporters die met passie naar Feyenoord komen kijken zorgen voor een explosieve dynamiek waarin emotie, topprestatie en collectieve beleving samenkomen. Deze puls vormt de hartslag van het gebied: intens op wedstrijddagen, maar ook daarbuiten levendig, betekenisvol en uitnodigend.

Van historisch ankerpunt naar levend stadsdeel

Het stadion bouwt voort op en respecteert de rijke geschiedenis, maar transformeert, voor zo ver dat ook technisch mogelijk is, fundamenteel. Bij deze transformatie biedt de monumentale waardestelling van Steenhuis Meurs goede handvatten. Ooit geplaatst in een weids polderlandschap als rationeel en efficiënt bouwwerk, en later versterkt door de toevoeging van het Maasgebouw als stedelijke gevel, groeit het stadion nu door tot een volwaardig stuk stad. Waar het vandaag nog grotendeels binnen hekken staat, omgeven door asfalt en parkeerterreinen, ontstaat straks een stedelijk landschap dat 365 dagen per jaar leeft en ademt. Het stadion is al bijna 100 jaar een baken van innovatiekracht. In de toekomst vormt dit een verbindende mentaliteit naar de rest van de Stadiondriehoek, waarmee Feyenoord zich zowel ruimtelijk, programmatisch als mentaal nog sterker verankerd in het gebied.



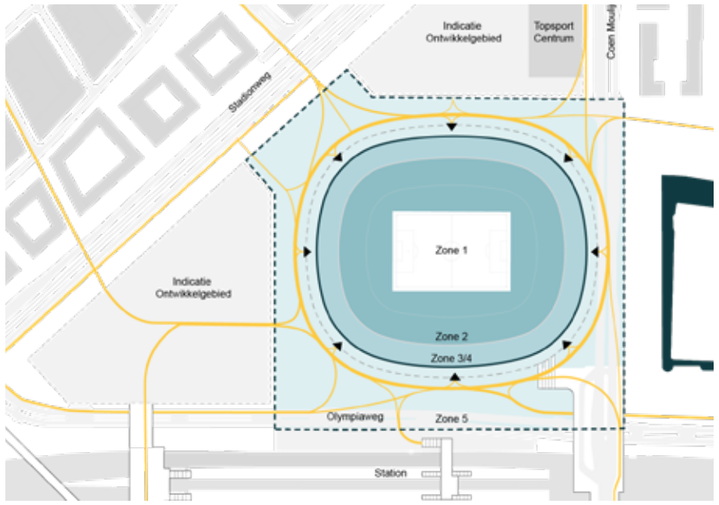
Programmatische verankering van Feyenoord in de Stadiondriehoek

Alzijdigheid en actieve plinten als motor voor stedelijke vitaliteit

Als open en alzijdig icoon presenteert het stadion zich aan alle kanten. Op elke as van het stadion is er een functie die zicht opent naar de omgeving. Actieve plinten met horeca, sport, leisure, maatschappelijke en commerciële functies zorgen voor een sterke wisselwerking tussen binnen en buiten. Door deze functies op maaiveldniveau publiek toegankelijk te maken, wordt het stadion een plek waar je ook buiten wedstrijddagen komt: om te ontmoeten, te bewegen, te leren of te verblijven. Zo groeit het stadion uit tot een herkenbaar en trots stedelijk ankerpunt dat de economische, culturele en sociale vitaliteit van Rotterdam-Zuid en de Stadiondriehoek versterkt.

Veilig én prettig: een intuïtieve en inclusieve wedstrijddagbeleving

Veiligheid en comfort vormen daarbij geen tegenpolen, maar versterken elkaar. Op wedstrijddagen ontvouwt zich een collectieve beleving waarin spanning, verwachting en verbondenheid centraal staan. Waar de huidige situatie nog sterk leunt op hekwerken, sectorscheidingen en geconcentreerde mensenmassa's, ontstaat in de toekomst een veel natuurlijker en intuïtiever systeem. De zichtbaarheid van het stadion staat centraal in het ontwerp van het stedenbouwkundig plan. De zichtlijnen van- en naar het stadion zijn vanaf alle toegangswegen en binnen het gebied gewaarborgd en geaccentueerd. Daarnaast komt het stadion alzijdig vrij in de openbare ruimte te staan, met heldere entrees aan een royaal stadionplein. Logistieke stromen worden overzichtelijk en vanzelfsprekend: van de openbare weg naar het plein (zone 5), via de juiste entree (zone 3/4) naar de tribunes (zone 2). Fouilleren, ticketcontrole en omloop vinden plaats binnen een zorgvuldig ontworpen stadionzone, ondersteund door een veiligheidszone van 10 meter die ruimte biedt voor geleiding, buffering



Toekomstige zonering stadion en loopstromen op wedstrijddag

en calamiteiten. Zo blijft het gebied functioneel, veilig en prettig, ook op de drukste momenten.

De publieke ruimte als verlengstuk van het stadion

De publieke ruimte vormt het verlengstuk van het stadion en speelt een hoofdrol in de totale beleving. Het autovrije plein om het stadion is de plek waar de ervaring begint, nog vóór de aftrap (zone 5). Het van Zandvlietplein en het Olympiaplein versmelten tot een bruisend plein met sport, spel en tijdelijke voorzieningen; op andere dagen zijn het een uitnodigende verblijfsruimtes voor de stad en de wijk. Adaptief ingericht en ontworpen voor dubbelgebruik, schakelt deze ruimte moeiteloos tussen grootschalige evenementen en het alledaagse stadsleven.

Diepe verankering in stad, Stadionpark en Stadiondriehoek

De kracht van het stadiongebied ligt in de diepe verankering met de wijken en met heel Zuid. Via onder meer het sociale programma van de Feyenoord Foundation wordt het stadion gedeeld met uiteenlopende groepen uit de stad. Het is niet alleen een bestemming, maar een plek van betekenis in het

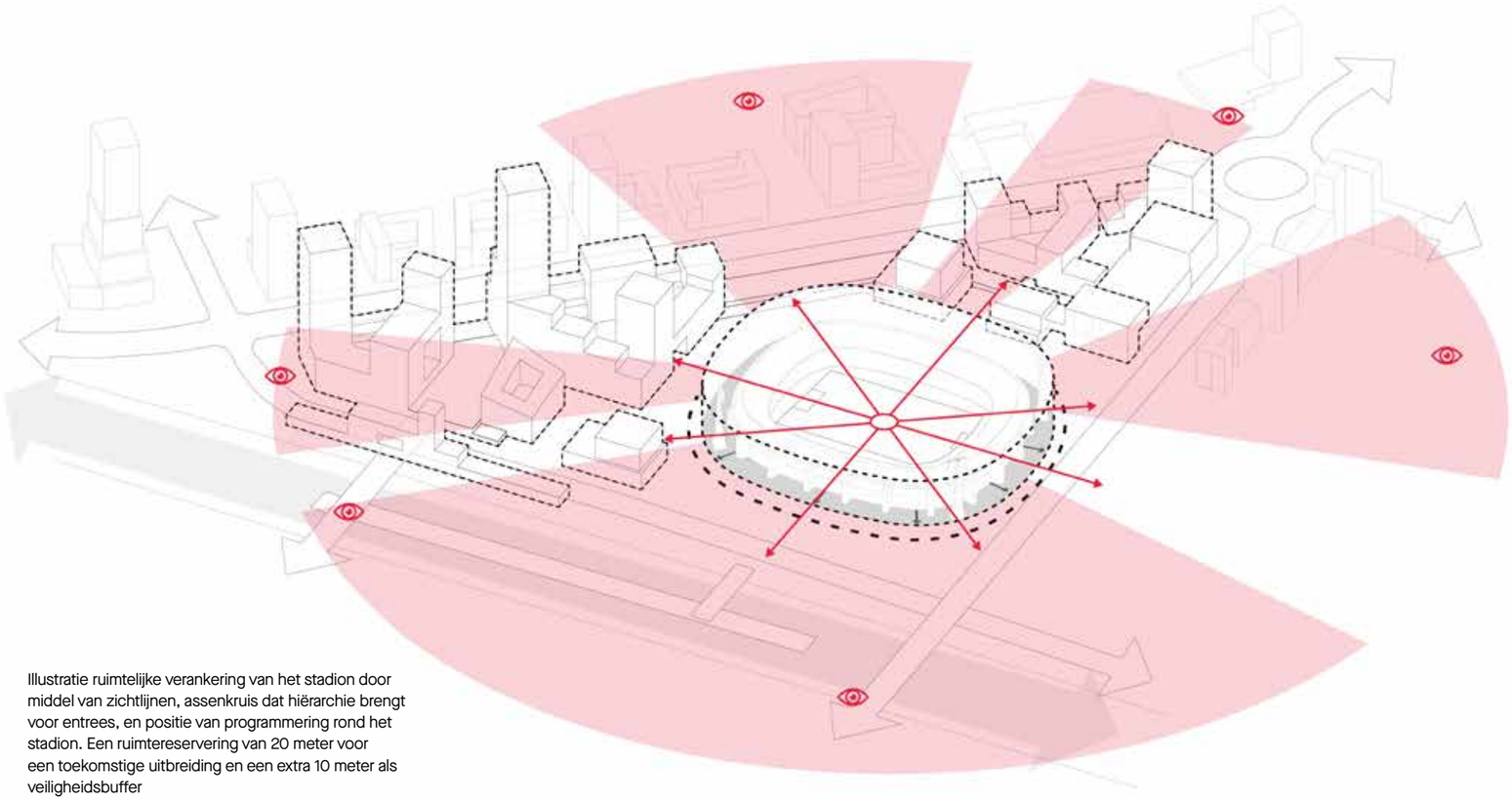
dagelijks leven, een omgeving waar sport, ontmoeting en maatschappelijke initiatieven samenkomen en doorwerken in de wijken. Dit versterkt de verbondenheid, het gevoel van eigenaarschap en de trots op de plek.

Adaptief, innovatief en toekomstbestendig

Tegelijkertijd is het stadion adaptief, innovatief en toekomstbestendig ontworpen. Binnen de vastgestelde ruimtereservering van 20 + 10 meter is er ruimte voor groei, verandering en verdere uitbreiding voor toekomstige toename in bezoekers. Het stadion kan zich aanpassen aan veranderend gebruik en wisselende intensiteit, terwijl slimme oplossingen zorgen voor een hoge kwaliteit van organisatie en beleving. Dit is de plek waar Sport en Data samenkomen. Zo wordt het stadion veerkrachtig en klaar voor de toekomst.

Emotie, identiteit en trots

Onder alles ligt een sterke emotionele laag. Het stadion draagt geschiedenis, herinneringen en verhalen, en biedt ruimte aan nieuwe rituelen en momenten van collectieve beleving. Ook wanneer het stadion en zijn omgeving vernieuwen, blijft de ziel voelbaar: als een constante hartslag die Rotterdam-Zuid verbindt, vooruit duwt en elke dag opnieuw tot leven brengt.



Illustratie ruimtelijke verankering van het stadion door middel van zichtlijnen, assenkruis dat hiërarchie brengt voor entrees, en positie van programmering rond het stadion. Een ruimtereservering van 20 meter voor een toekomstige uitbreiding en een extra 10 meter als veiligheidsbuffer

Het stadionplein als levendige verblijfsplek op niet-wedstrijddagen en creëert een veilige zone op wedstrijddagen

Het stadion als centraal focuspunt in de gebiedsontwikkeling met levendig plein op wedstrijddag en in het alledaagse stadsleven

Aantrekkelijk vormgegeven entree's van het stadion en programmatisch ontworpen in interactie met de omgeving

AI Datacampus

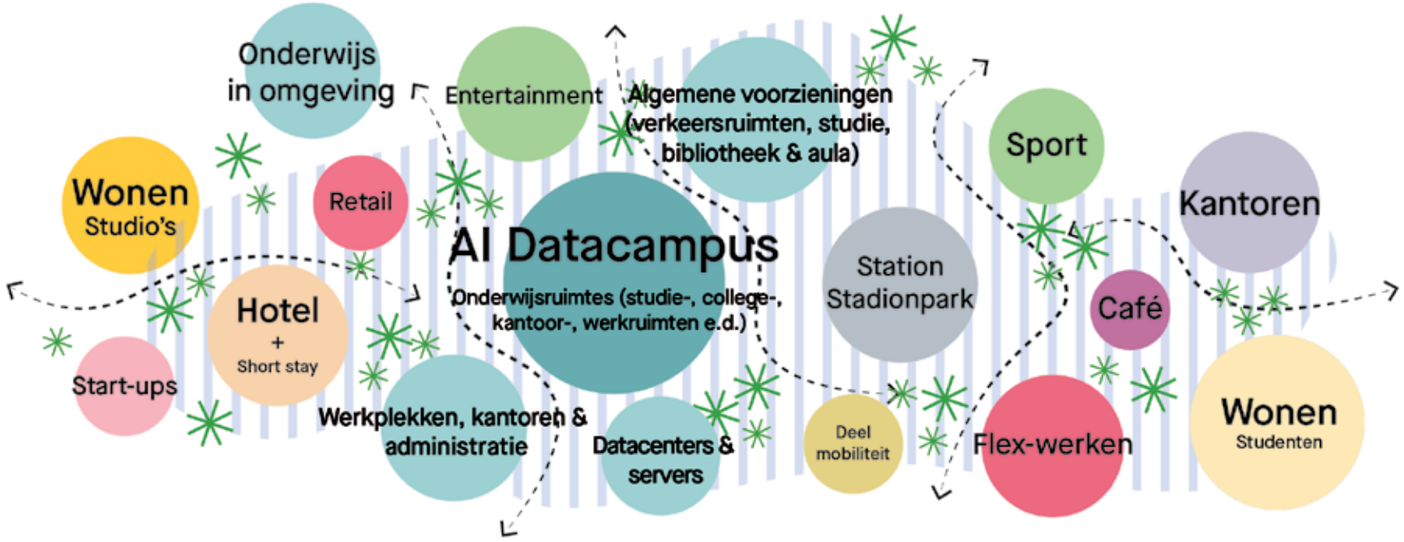
De AI Datacampus (een ontwikkeling in samenwerking met de Erasmus Universiteit) wordt het knooppunt waar drie lijnen samenkomen: Rotterdam-Zuid, Rotterdam als kennisstad en de Europese innovatiestad. Het is geen abstract “innovatiegebied”, maar een concreet antwoord op drie heel praktische vragen: Waar leiden we het talent van morgen op? Waar laten we het talent wonen? En waar kan het talent direct meedraaien in de praktijk?

De Stadiondriehoek is daarvoor de logische plek. Het gebied ligt aan de Oude Lijn, op een paar minuten van de binnenstad, nabij Campus Woudestein en met een toekomstig Station Rotterdam Stadionpark en directe verbindingen naar Delft, Den Haag, Leiden, Amsterdam en Eindhoven. Hier kan Rotterdam een echte campus aan het spoor maken: onderwijs, onderzoek en bedrijven op loopafstand van OV, De Kuip en de grote stedelijke voorzieningen in Stadionpark.

De AI Datacampus maakt die positie zichtbaar en tastbaar. In plaats van versnipperde locaties en losse projecten, bundelt de campus in de Stadiondriehoek alles wat nodig is voor een modern kennis- en innovatie (eco)systeem:

- Onderwijs: dependances en programma’s van MBO, HBO en universiteit, gericht op AI, data, digitalisering, techniek en zorg.
- Praktijk en onderzoek: labs, applied research, fieldlabs en pilotlocaties waar bedrijven, kennisinstellingen en overheid samen ontwikkelen.
- Bedrijven: ruimte voor startups, scale-ups en R&D-teams van grotere spelers die talent willen binden en directe toegang tot onderwijs zoeken.
- Wonen: studenten- en starterswoningen, middenhuur en (internationale) kenniswerkers, zodat talent hier kan landen en blijven.

Door deze functies in één gebied te concentreren, ontstaat een hybride campus: geen gesloten instellingsterrein, maar een stadswijk waar je woont, leert en werkt door elkaar heen. Dat maakt de AI Datacampus niet alleen economisch relevant voor Rotterdam en de regio, maar ook direct voelbaar in het dagelijks leven op Zuid.



Het campus-ecosysteem in de Stadiondriehoek

Belang voor Rotterdam-Zuid

De AI Datacampus levert een structurele en duurzame bijdrage aan de brede welvaart van Rotterdam-Zuid. Het project sluit direct aan op meerdere stedelijke opgaven en maakt ze concreet in één gebied:

- *Talentontwikkeling dichtbij huis:* Door samenwerking tussen MBO, HBO en universiteit ontstaat een doorlopende leerlijn voor jongeren uit Zuid: van entree- en mbo-opleidingen tot bachelor- en masterprogramma’s. Jongeren hoeven de wijk niet uit om door te groeien naar hoger onderwijs en hoogwaardige banen.
- *Perspectief op werk:* Onderwijs (theorie) wordt vanaf dag één gekoppeld aan de praktijk via stages, opdrachten, leerwerkbanen, startups en innovatieprojecten. Jongeren krijgen directe toegang tot groeisectoren als AI, digitalisering, zorgtechnologie en techniek.
- *Versterking van de leefomgeving:* Door de combinatie van wonen, leren en werken ontstaat een levendige en veilige stedelijke structuur in de Stadiondriehoek. De continue aanwezigheid van studenten, bewoners, onderzoekers en medewerkers zorgt voor reuring, voorzieningen en sociale veiligheid.
- *Sociale ontwikkeling:* De campus verlaagt drempels naar hoger onderwijs en hoogwaardige werkgelegenheid, juist in een gebied met veel onbenut potentieel. Jongeren zien concreet welke kansen er zijn en kunnen via korte lijnen instromen in opleidingen en banen die eerder buiten bereik leken.

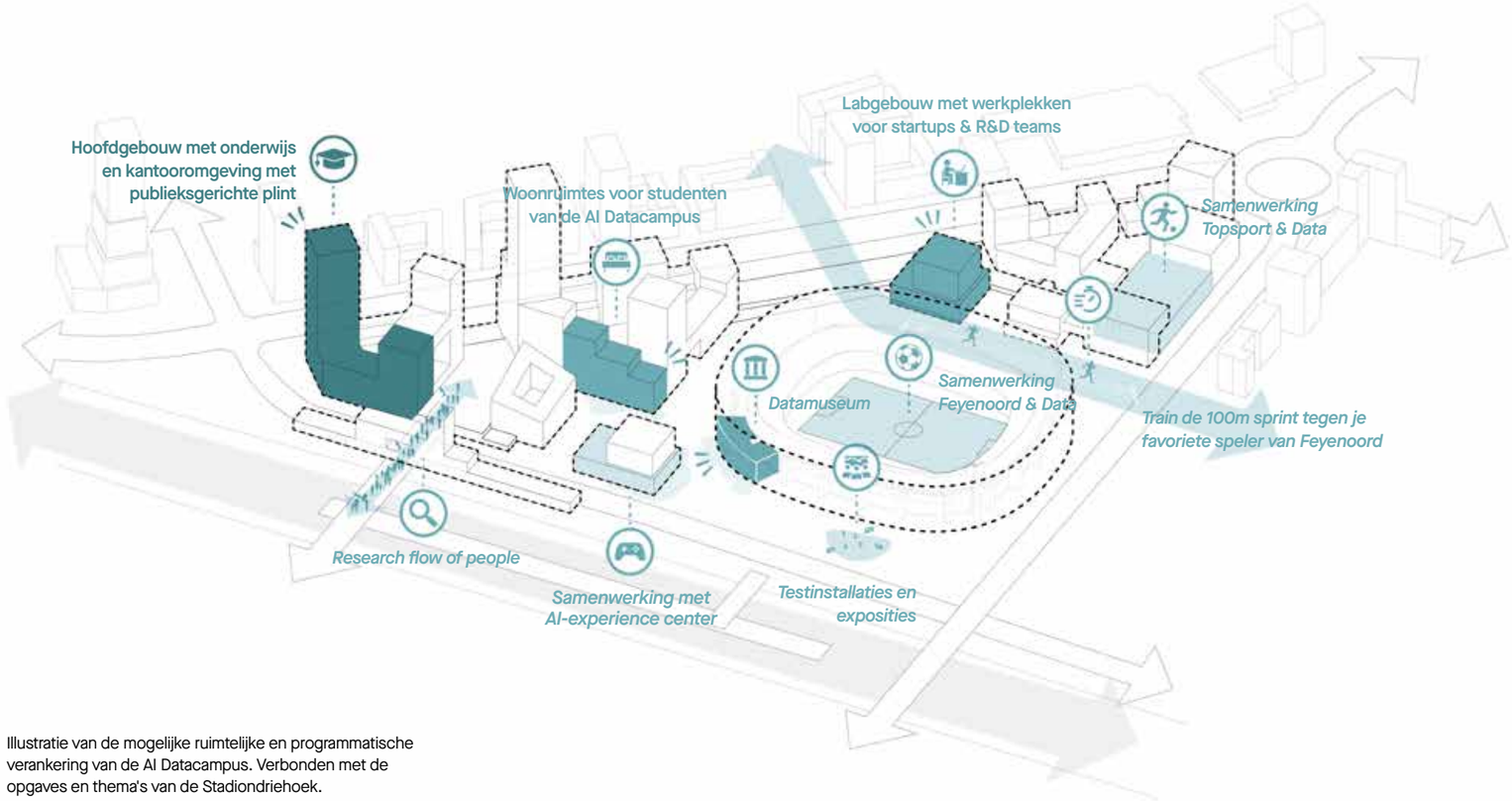
De AI Datacampus is daarmee een krachtige hefboom voor inclusieve groei, carrièreontwikkeling zowel op het gebied van onderwijs als van wonen, wijkvernieuwing en toekomstbestendige stedelijke ontwikkeling op Rotterdam-Zuid.

De AI Datacampus vormt een zelfversterkend ecosysteem dat geworteld is in Zuid en bijdraagt aan talentontwikkeling en positionering van AI als belangrijke pilaar van de Rotterdamse economie

Ruimtelijke vertaling

De AI Datacampus vormt zowel programmatisch als ruimtelijk een belangrijk onderdeel van de Stadiondriehoek als zelfversterkend ecosysteem. De campus wordt ontwikkeld als een adaptief ruimtelijk concept dat zich in samenhang met het gebied ontwikkelt. Er wordt ingezet op een netwerk van gebouwen en programmeringen die een open en verweven campus vormen. De AI Datacampus bestaat uit uitnodigende gebouwen te midden van een publieke omgeving die ontmoeting en ontdekking stimuleert. Actieve plinten met publiek toegankelijke functies, zoals cafés, werkplekken, voorzieningen of tentoonstellingsruimtes, zorgen voor zichtbaarheid, interactie en een sterke relatie tussen binnen en buiten.

Architectuur en technologie versterken elkaar in een experimenteeromgeving waarin AI en data niet alleen worden onderzocht, maar ook zichtbaar worden in het ontwerp: via datagedreven ontwerpprocessen, adaptieve gevels, slimme verlichting en mediaprojecties. De AI Datacampus maakt van de Stadiondrieho ook een living lab door onderzoek en innovatie rond de opgaven van de Stadiondriehoek zoals, flow of people, sport en leisure toegankelijk voor een breed publiek.



Illustratie van de mogelijke ruimtelijke en programmatische verankering van de AI Datacampus. Verbonden met de opgaves en thema's van de Stadiondriehoek.

Centrale ontmoetingsplek met publieksgerichte voorzieningen, zoals café, werkplek, of exposities

Ruimtelijke uitstraling van de campusgebouwen spelen in op het thema AI en data

De AI Datacampus vormt een stedelijk ecosysteem van verschillende gebouwen en en aantrekkelijke publieke ruimtes

Topsportcentrum

Het Topsportcentrum, geëxploiteerd door Sportbedrijf Rotterdam, fungeert momenteel als thuisbasis voor onder andere basketbal, TeamNL turnen trainingsaccommodatie en huisvest de sportopleidingen van het Albeda College en vormt daarmee een essentieel onderdeel van het sportieve ecosysteem van Rotterdam Zuid. Tegelijkertijd is het gebouw in zijn huidige verschijningsvorm sterk introvert: de relatie met de omgeving is beperkt en ook intern wordt de energie en uitstraling van een topsportcentrum nog onvoldoende ervaren.

Een open en bruisend sportknooppunt

De ambitie is om het Topsportcentrum te transformeren tot een open, levendig en herkenbaar knooppunt binnen de Rotterdamse sportwereld, nauw verweven met de dynamiek van de Stadiondriehoek. Het gebouw wordt een plek waar topsport, breedtesport, onderwijs, evenementen en sport gerelateerde bedrijvigheid samenkomen en elkaar versterken. Het Topsportcentrum wil zich ontwikkelen tot een landelijke innovatiehub, waarin nieuwe beweegconcepten, datamonitoring, AI-toepassingen, E-sports, Exergaming en samenwerking met kennisinstellingen kunnen worden ontwikkeld en getest. Dit sluit aan bij de landelijke beweging richting sportinnovatorcentra en versterkt de rol van het Topsportcentrum als proeftuin binnen de sportsector. Binnen het bestaande gebouw wordt gezocht naar ruimte voor nieuwe, verhuurbare ruimtes, zoals kantoren met een open en uitnodigend karakter. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar partijen die passen bij de identiteit van het gebied, van sportbonden tot sportondernemers, foundations en startups, die bijdragen aan talentontwikkeling, maatschappelijke impact en sportinnovatie. Samen vormen deze een innovatief en sportief ecosysteem in de Stadiondriehoek.

Programmering en activatie van gebouw en buitenruimte

Door het intensiever benutten en verhuren van de bestaande sporthallen, onder andere door het aantrekken van evenementen, wordt toegewerkt naar een programmering van circa 30 tot 40 evenementen per jaar. Hierdoor wordt Topsportcentrum een constante aanjager van activiteit en ontmoeting. In en rondom het gebouw wordt ingezet op een rijke en gevarieerde programmering, waarbij de overgang tussen binnen en buiten bewust vervaagt. De publieke ruimte rondom het Topsportcentrum wordt ingericht als een actief sportlandschap dat uitnodigt tot bewegen, verblijven en kijken. Rondom het Topsportcentrum wordt meer ruimte gemaakt voor functionele, uitnodigende en veelzijdige sport- en beweegplekken. Gericht op motorische ontwikkeling, sociale interactie en laagdrempelige sportbeoefening. Hiermee wordt een verbinding gelegd tussen wat binnen gebeurt en wat buiten tot leven komt. Dit zorgt dat het Topsportcentrum deel wordt van het open sportlandschap van de Stadiondriehoek. De architectonische uitstraling van het gebouw speelt een sleutelrol in deze transformatie. De gevel kan actiever en expressiever worden ingezet om sport zichtbaar en beleefbaar te maken in de openbare ruimte, zodat het gebouw optreedt als een vanzelfsprekend sportief ankerpunt binnen de Stadiondriehoek.

Verbreding van het programma en sportief ecosysteem

Binnen het Topsportcentrum is een belangrijke rol weggelegd voor studenten en jongeren: het Topsportcentrum moet nadrukkelijk een sportieve verblijfplaats worden waar zij kunnen trainen, leren, verblijven en deelnemen aan zowel formele als informele activiteiten. Aanvullend wordt onderzocht hoe het programma van het Topsportcentrum kan worden uitgebreid. Hiervoor is voldoende (ruimtelijke) sporttechnische capaciteit noodzakelijk om het gewenste niveau van evenementen, competities en trainingen te kunnen faciliteren. Met voldoende, of zo nodig extra capaciteit, voor zowel topsport(evenementen) als dagelijks gebruik door studenten en jongeren, waarmee een compleet en toekomstgericht programma kan worden aangeboden.

Inspiratiebeeld toekomst Topsportcentrum, waarbij de buitengevel een dynamisch beeld geeft van de activiteiten binnenin het gebouw

Digitaal glass floor-concept biedt eindeloze mogelijkheden in projecties van sportvelden

E-sport en exergaming als nieuwe vormen van sport en bewegen

Leisure en retail

De Stadiondriehoek ontwikkelt zich tot een nieuw stadscentrum met een uitgesproken eigen dynamiek. De sportieve en innovatieve identiteit van het gebied, in combinatie met de schaal en ligging, maakt het bij uitstek geschikt voor reuring, ontmoeting en een levendig dag- en nachtprogramma. Het gebied transformeert naar een gebied dat 7 dagen per week en de hele dag door bruist van activiteit. Hier past een centrum stedelijk milieu waar leisure, cultuur, horeca en kleinschalige retail op natuurlijke wijze kunnen landen en elkaar versterken. Niet alleen in de gebouwen komt deze levendigheid tot uiting, maar ook de openbare ruimte doet mee in dit bruisende gebied. Daarbij worden nieuwe functies vanaf het begin uitgedaagd om slim na te denken over een optimale interactie tussen binnen en buiten. In het hele gebied is ruimte voor stedelijke voorzieningen dicht bij het stadion en aan de voet van de nieuwe stadsbrug. Het nieuwe Station Stadionpark speelt daarin een cruciale schakel. Het gebied kan samen met het station uitgroeien tot een nieuwe toegangspoort voor Rotterdam-Zuid en de rest van de stad.

Leisure (een plek waar van alles te doen is)
De ambitie is een gebied dat niet uitsluitend piekt op wedstrijddagen rond De Kuip, maar ook op andere dagen en avonden aantrekkelijk is. Een evenwichtige mix van functies, met variatie in schaal en programmering, zorgt voor een continue levendigheid en maakt de Stadiondriehoek tot een plek waar je bewust naartoe gaat. Onderdeel van de strategie is dat een heel groot deel van het Leisure programma op de Veranda verhuist naar de Stadiondriehoek als Centrumgebied. Functies zoals de bioscoop, bowling, escaperooms en andere vrijetijdsbestedingen zijn een fantastische aanvulling op het dagdagelijkse aanbod van een bruisend centrumgebied. Dergelijke functies in de nabijheid van het stadion zorgen er ook voor dat voor en na een evenement het gebied uitnodigt om langer te verblijven.

Horeca (na een wedstrijd, op een zonnige namiddag of in het weekend)
Horeca en nachtcultuur zijn hierbij complementair aan sport, evenementen en andere stedelijke voorzieningen, en vormen samen een samenhangend en aantrekkelijk aanbod. Voor veel Rotterdammers is een hapje eten buiten de deur en het ontmoeten van mensen een belangrijke manier van ontspanning zoeken. Ook dat kan straks volop in de Stadiondriehoek. De Stadiondriehoek vervult de rol van stedelijke trekker. Dit geldt niet alleen voor bewoners van Rotterdam-Zuid, maar ook voor bezoekers en toeristen. Door in te zetten op kwaliteit, diversiteit en continuïteit in het programma ontstaat een gebied dat uitnodigt tot verblijven, ontmoeten en ontdekken.

Cultuur (een gebied waar iedereen welkom is)
Overdags ontmoeten creatieve ondernemers, kunstenaars, jongeren uit verschillende disciplines elkaar om samen om nieuwe stijlen, disciplines en genres te vormen. Dit kan bijvoorbeeld in een multifunctioneel gebouw, een plint van een gebouw of broedplaats met unieke programmering. Een gebouw waar je kan ontmoeten, waar je spullen kan lenen en een kop koffie kan drinken.

De Stadiondriehoek is ook een ideale plek voor avond en nachtcultuur. Door zijn ligging, ontsluiting en combinatie met andere functies is dit een gebied waar reuring plaats kan vinden. Een goed avond en nachtprogramma floreert het best in een cluster of ecosysteem. De nacht biedt ruimte voor vrijheid, ontmoeting, inspiratie en ontplooiing. Het is een plek waarin subculturen en groepen binnen de samenleving samenkomen en zich vrij kunnen uitdrukken. Daarnaast fungeert het als broedplaats waar creatieve ondernemers en kunstenaars uit verschillende disciplines samen komen om nieuwe stijlen, disciplines en genres te vormen. Om dit ecosysteem goed te laten floreren onderzoeken we een functies zoals bijv. een multifunctioneel podiumgebouw of een wijkhub.

Retail (ondersteunend aan de sport en beleving)
Met het hele gebied zetten we in op de beleving, dus ook de retail is in dit gebied een aanvulling op de totale beleving van sport, data, ontmoeting en onderwijs. Er worden geen grote nieuwe retail programma's toevoegd, maar een enkele sportwinkel als ondersteuning van het sportieve karakter zou een goede aanvulling op de totaal beleving zijn. Ook kleinschalige ondersteunende formules die horen bij een stedelijke stadion en stationsomgeving, zoals bijvoorbeeld een vintage voetbalshirtjes winkel, een gemakswinkel of een boekenwinkel die de datacampus ondersteund zijn voorstelbaar.

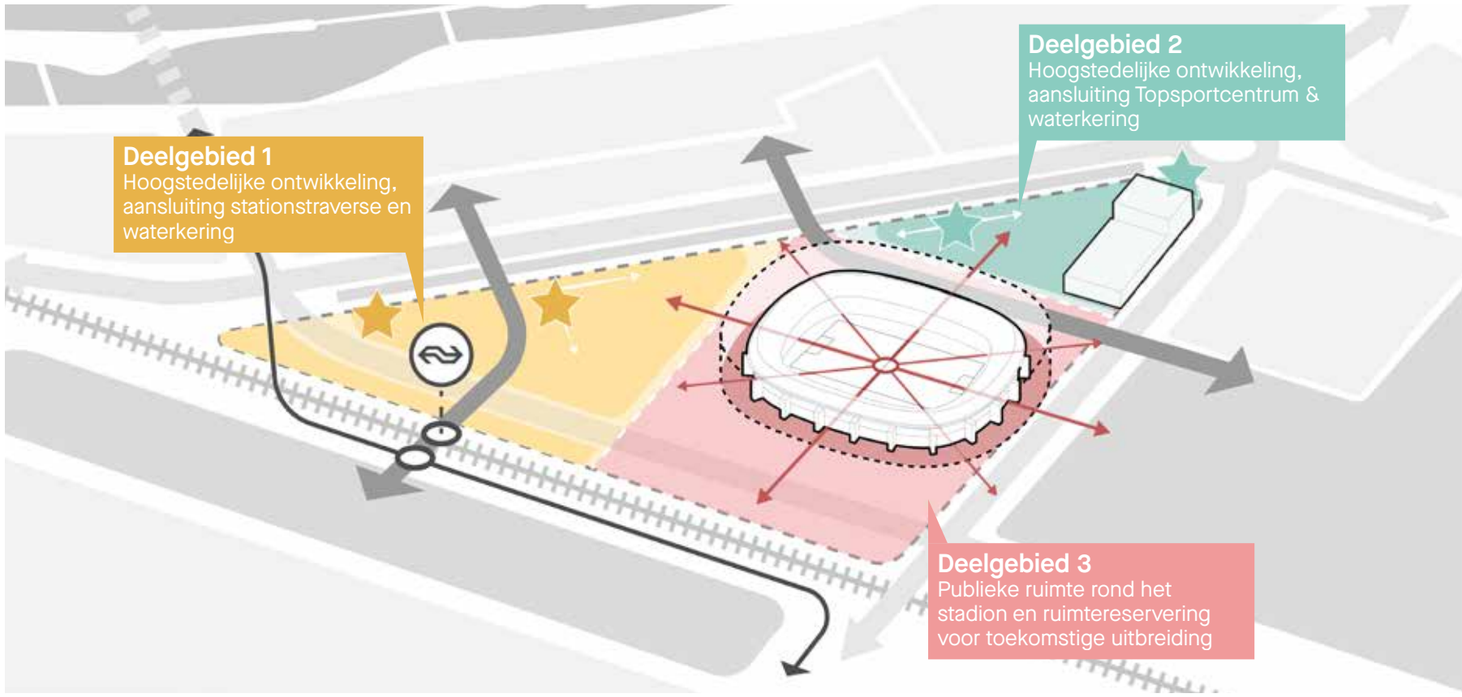
Ruimte voor horeca en nachtcultuur

Bioscoop met actieve programmering in de plinten

4.3 Het ruimtelijk speelveld

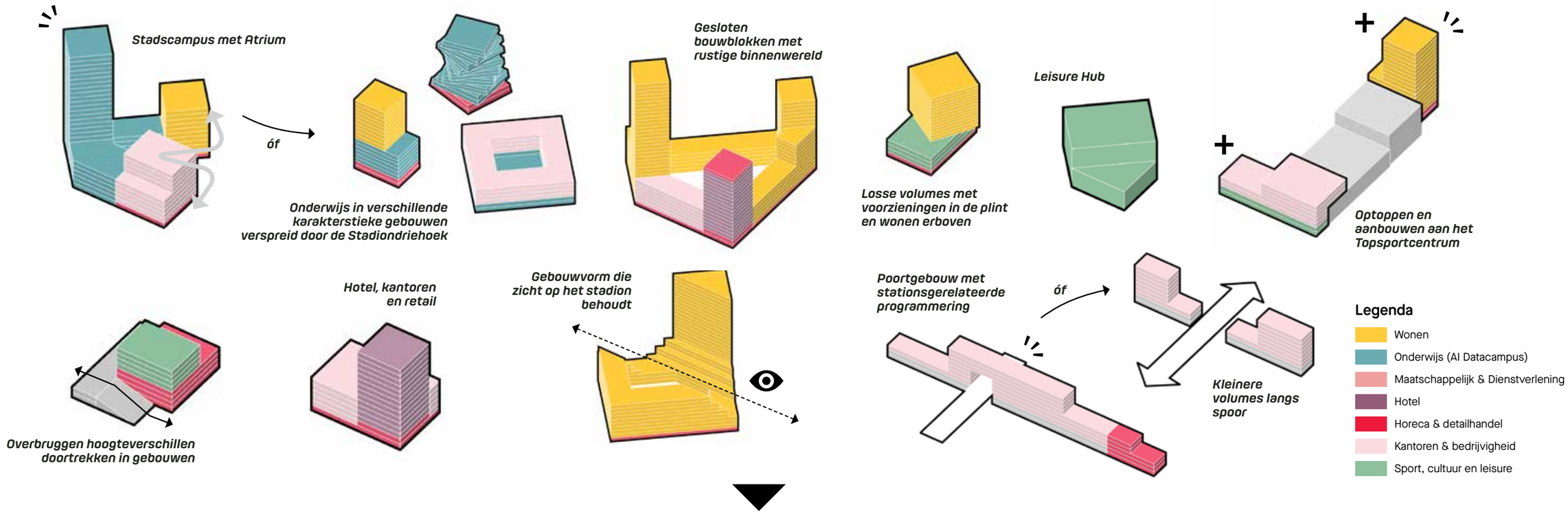
Het ruimtelijk speelveld geeft de vrijheid om te studeren op een reeks uiteenlopende ruimtelijke studies. Hieruit is zowel programmatisch als ruimtelijk een bandbreedte voortgekomen die in de vervolgfases verder zal worden uitgewerkt. Programmatisch is dit uit de drukken in een 'small' tot 'large' variant (zie hoofdstuk programma). Naar de toekomst geeft dit flexibiliteit doordat in deze fase vele factoren, zoals marktvraag, behoeftes en oppervlaktes nog volop in beweging zijn. Dit heeft vervolgens ook zijn uitwerking op de ruimtelijke modellen. Een andere kijk op programmering of positionering kan vragen om een andere ruimtelijke structuur. Uit alle studies zijn een drietal denkrichtingen geconcludeerd die een beeld geven van het ruimtelijk potentieel van de Stadiondriehoek. Deze variëren van besloten tot een open structuur. In de vervolgfases wordt met een concreter programma van eisen verder gewerkt naar een definitieve ruimtelijke opzet. Enkele punten die van belang zijn in de verdere uitwerking van de ruimtelijke structuur en opzet:

- De lange lijnen die verbinden met de omgeving vormen de ruggengraat van het gebied. Zowel de gebied overstijgende routes, zoals de interwijkverbinding van Hillesluis naar de Maas en het Rondje Stadionpark, en de interne aanlooproutes richting het stadion bepalen de oriëntatie en samenhang. Deze routes zorgen ervoor dat de Stadiondriehoek goed aansluit op haar omgeving en op natuurlijke wijze onderdeel wordt van het stedelijk netwerk. Het stadion is een essentieel ankerpunt van de ruimtelijke structuur.
- De positionering van gebouwen, openbare ruimte en zichtlijnen zullen het stadion versterken en herkenbaar houden als oriëntatiepunt. Richting het stadion kan de bebouwing losser en meer open worden vormgegeven, binnen een stevig stedelijk raamwerk dat onderscheid gemaakt tussen levendige, hoogstedelijke plekken en rustigere woonomgevingen.
- Het parkeren wordt ondergebracht in een podium, waarmee de verschillende hoogteverschillen in en rond het gebied worden samengebracht. Hierdoor bevindt het maaiveld zich op verschillende niveaus, waar gebouwen en publieke ruimtes op worden afgestemd.
- De hoogteverschillen zijn op sommige plekken groot. Hierbij dient voldoende aandacht te worden gegeven voor inclusieve en aantrekkelijke vormgeving. De hoogteverschillen vormen een integraal onderdeel van de publieke ruimte en binnen-buitenrelatie, van gebouwen. Hoogteverschillen zijn daarnaast ook een kans: ze bieden een uniek zicht op De Kuip en de trappartijen of hellingbanen kunnen worden vormgegeven als unieke publieke ruimtes.
- De impact van geluid zal een grote invloed hebben op de ruimtelijke vormgeving en positionering van programma. Zowel weg als spoor hebben invloed op de Stadiondriehoek, als ook het geluid van het stadion (zowel op wedstrijd- als niet-wedstrijddagen).
- De waterkering vormt een duidelijke ruimtelijke drager. De inpassing van deze kering dient een goede balans te zijn tussen het waarborgen van de functionaliteit nu en in de toekomst en een integrale ruimtelijke kwaliteit.
- In de plinten is actieve programmering van belang om levendigheid te waarborgen en de openbare ruimte aantrekkelijk te maken, ook buiten wedstrijddagen.
- Veiligheid en het gevoel van veiligheid vraagt om aandacht in de ruimtelijke opzet. 'Social Design' is hierbij een leidend thema, waarbij de Stadiondriehoek zowel op een alledaagse dag als op een wedstrijddag veilig en aantrekkelijk vormgegeven dient te zijn. Dit gaat over punten zoals vluchtroutes, zichtlijnen, materialisatie, etc. De uitwerking van dit thema zal worden gedaan in nauwe samenwerking met de veiligheidsregio en Feyenoord.



Overzicht deelgebieden Stadiondriehoek

Variatie aan typologieën, programma's en massa's



Maken diverse stedenbouwkundige configuraties en concepten mogelijk

Superblokken

Bouwblokken en losse volumes

Playground met losse campusopzet

Bandbreedte van verschillende ruimtelijke uitwerkingen

4.4 Landschap en publieke ruimte

De Stadiondriehoek vormt een schakelpunt tussen (top)sport, wonen, werken en recreatie. Het landschap en de openbare ruimte spelen een centrale rol in het verbinden van deze functies, het versterken van de identiteit van het gebied en het faciliteren van ontmoeting en beweging. De inrichting is flexibel, groen en toekomstbestendig, en speelt in op klimaatadaptatie, biodiversiteit en beleving. Echter zorgt dit ook voor uitdagingen door onder andere de benodigde verharding rondom het stadion en de gebouwde parkeerpodia. De Stadiondriehoek sluit aan op de grotere groenstructuren die onder andere zijn voortgekomen uit het Masterplan Feyenoord City. Via de lange lijnen van Hillesluis naar de Maas en het Rondje Stadionpark wordt niet alleen de Stadiondriehoek, maar ook de omliggende woonwijken verbonden met onder andere het nieuwe getijdenpark en de Nieuwe Maas, Varkenoordsepark en de Sportcampus. Het nieuwe Station Rotterdam Stadionpark in de zuidwesthoek fungeert als belangrijke toegangspoort. Rondom het station wordt de publieke ruimte ingericht met inclusieve looproutes naar alle delen van de Stadiondriehoek. De publieke ruimte zal worden gekenmerkt door zijn zeer gevarieerde gebruik en programmering. De intensiteit van het gebruik zal sterk fluctueren. Voor de publieke ruimte gelden een aantal basisprincipes:

Strategisch vergroenen: Momenteel is de publieke ruimte sterk verhard, wat een sterke negatieve impact heeft op beleving, kwaliteit en hittestress. Binnen de kaders wordt zoveel mogelijk vergroend om de Stadiondriehoek te transformeren tot een unieke hoogstedelijke groene ruimte. Groot deel is verhoogd maaiveld, ook hier wordt gewerkt aan een hoge kwaliteit publiek gebied met ruimte voor bomen van de 1e categorie (dit zijn bomen met een volwassen hoogte van minimaal twaalf meter). Goed voor mens en natuur.

Gebied gericht op wandelen en fietsen: In de Stadiondriehoek is wandelen de voornaamste modaliteit. Het gemotoriseerd verkeer begeeft zich voornamelijk langs de randen van het gebied. De inrichting van de openbare ruimte richt zich op een aantrekkelijk wandelklimaat met logische routes, korte loopafstanden en goede verbindingen binnen de Stadiondriehoek en de directe omgeving. Heldere zichtlijnen, onder andere naar het stadion, zorgen voor een goede oriëntatie, zoals bij de uitgang van het station of langs het Rondje Stadionpark. De hoogteverschillen in het gebied worden overbrugd met trappen en hellingbanen. Deze worden zoveel mogelijk inclusief vormgegeven, de hele Stadiondriehoek en de doorlopende routes voor iedereen goed toegankelijk zijn.

Balans tussen intieme ruimtes en dynamiek: Naast een hoogstedelijke centrum functie wordt de Stadiondriehoek ook een plek waar het fijn wonen is. Dit betekent dat er naast de reuring en ruis voldoende ruimte moet zijn voor rust en intimiteit (voor zowel mens als dier). Plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, waar plek is voor kleinschalige buurtborrels of feestjes. Zowel op maaiveld als op de daken. De publieke ruimte rond het stadion wordt ingericht als actief verblijfsgebied met pleinen, horeca, evenementenruimte en culturele functies zoals een museum. Dit vormt een stedelijke huiskamer waar leisure, sport en cultuur samenkomen. De inrichting ondersteunt zowel grootschalige evenementen als kleinschalige, buurtgerichte activiteiten.

Slimme technologie en AI voor een veerkrachtige publieke ruimte: De Stadiondriehoek wordt ook een proeftuin voor slimme en datagedreven stadsontwikkeling, in nauwe samenwerking met de AI Datacampus, Erasmus Universiteit, Feyenoord, Topsportcentrum en gemeente Rotterdam. AI en data-analyse worden ingezet voor:

- Slim beheer van groen en infrastructuur via sensoren die bijvoorbeeld irrigatie of verlichting automatisch aanpassen aan gebruik en seizoenen.
- Dynamisch crowd management bij evenementen, waardoor bezoekersstromen veilig en efficiënt worden geleid.
- Realtime monitoring van leefbaarheid, zoals luchtkwaliteit, geluid en gebruiksintensiteit, waarmee de publieke ruimte continu kan worden geoptimaliseerd.
- Interactie met bewoners en bezoekers via digitale platforms die feedback verzamelen en activiteiten promoten.

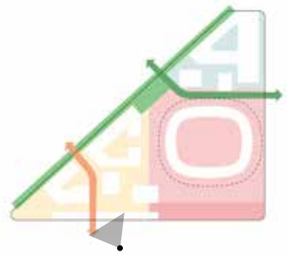
Stedelijke as Hillesluis naar de Maas

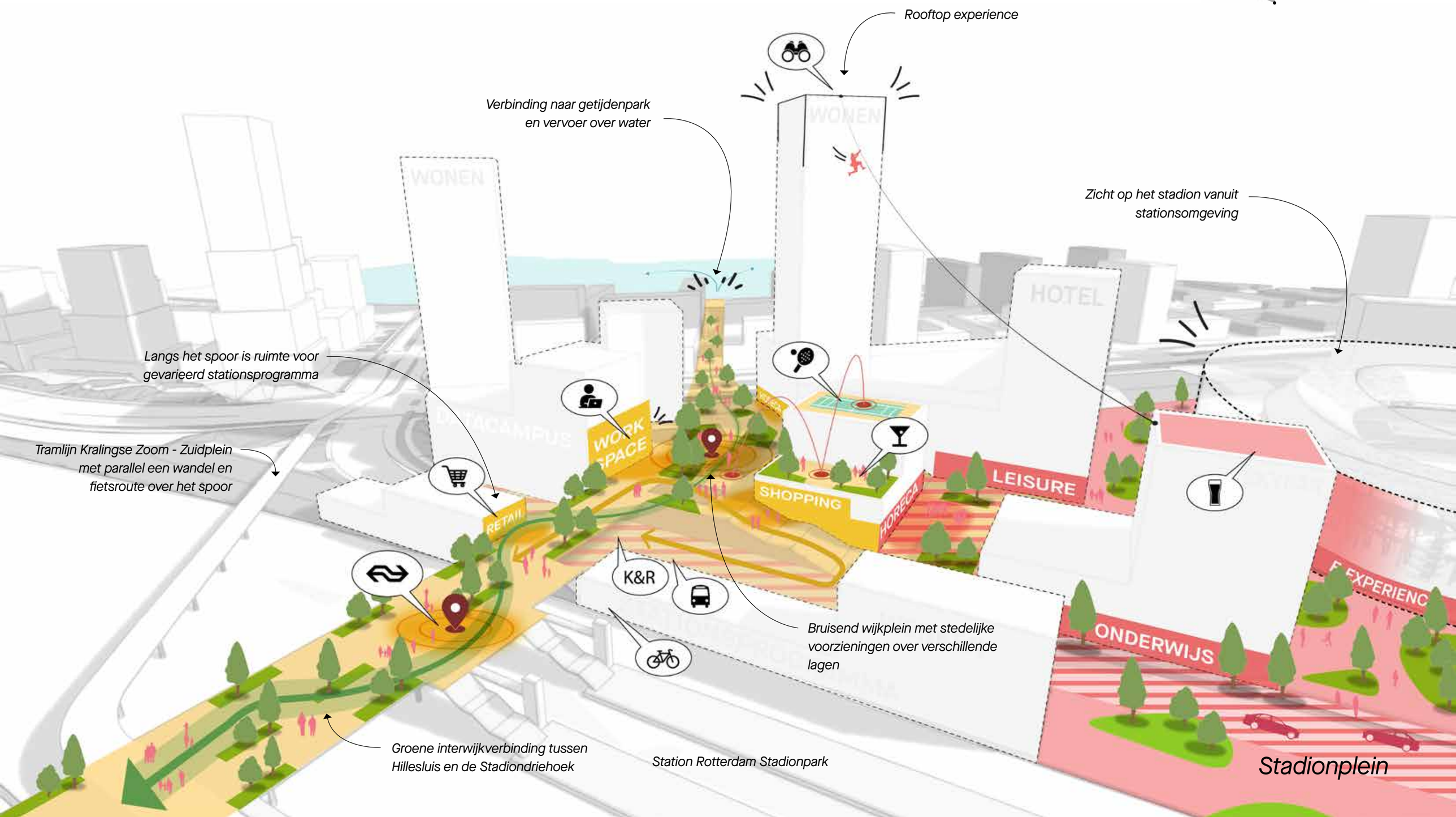
Deze route is één van de twee 'lange lijnen' die de Stadiondriehoek verbinden met de omgeving. Ze vormt een schakel tussen de oude wijken van Zuid aan de andere kant van het spoor, het station, de gebiedsontwikkeling in het Stadionpark en de Nieuwe Maas met het getijdenpark. Daarmee loopt de route door een grote diversiteit aan buurten en karakteristieke omgevingen. De route kan worden gezien als een parelsnoer die verschillende functies aan elkaar rijgt: van woongebieden en parkzones tot de stationsomgeving en winkelgebieden. Het is een stedelijke as met een gevarieerd programma dat zowel lokale bewoners als stedelijke en maatschappelijke functies bedient. De verschillende identiteiten langs de route worden verbonden door een samenhangende publieke ruimte, met een gedeelde uitstraling en een opeenvolging van groene, uitnodigende plekken.

Stedelijke as met een eigen identiteit, afgewisseld met groene publieke ontmoetingsruimtes.

De stationsomgeving en route naar de Maas

Verbeterde bereikbaarheid en routes voor heel Rotterdam-Zuid





Dijkpark

De waterkering langs de Stadionweg heeft als primaire kering een cruciale rol in de waterveiligheid van Rotterdam-Zuid (zie hoofdstuk 5.3). De ambitie is om de dijk te transformeren tot een prettige verblijfsplek en lineair park, herkenbaar als ruimtelijke eenheid met ruimte voor sport, spel en ontmoeten. Op enkele kruisingen met belangrijke routes door de Stadiondriehoek wordt de dijk verbreed tot grotere ontmoetingsplekken. Plinten van gebouwen zijn hier gevuld met horeca, winkels of leisure. Bij de kruising met het Rondje Stadiondriehoek wordt een groot venster op het stadion voorzien. Naast verblijven en ontmoeten is de dijk ook een belangrijke schakel voor natuur en ecologie. Hierdoor wordt de dijk ook een belangrijke ecologische verbinding waarbij een optimaal biotoop wordt gecreëerd voor de nader te bepalen gidssoorten in het gebied. Op de dijk komt een fietspad van minimaal 4 meter breed met een goede wandelroute als aanloop naar het stadion. Er ligt de ambitie om zoveel mogelijk voordeuren langs de dijk te maken.Op de plek van het huidige fietspad wordt onderzocht of de ontbrekende bomenrij in het profiel van de Stadionweg kan worden aangevuld.

Sporten langs het 'Rondje Stadionpark'

Het Rondje Stadionpark is een ‘lange lijn’ uit het Masterplan Feyenoord City, die de Stadiondriehoek verbindt met de omgeving. Deze recreatieve route van ongeveer vijf kilometer verbindt Groot IJsselmonde met de ontwikkelingen in het Stadionpark, de Nieuwe Maas en het getijdenpark. Langs deze recreatieve route komt in de Stadiondriehoek ruimte voor verschillende sportfaciliteiten. Dat kan variëren van fysieke sport- en speelelementen tot meer suggestieve verwijzingen naar sport, bijvoorbeeld verwerkt in de bestrating. Het Rondje heeft in de Stadiondriehoek te maken met enkele hoogteverschillen (waaronder de waterkering). Deze worden op een zo inclusief mogelijke manier overbrugd en ingepast. Op die manier blijft de route voor alle gebruikers toegankelijk en aaneengesloten. Naast recreatie vormt het Rondje ook een belangrijke ecologische verbinding tussen Varkenoord en het getijdenpark. Langs deze route wordt daarom extra ingezet op vergroening met zoveel mogelijk inheemse soorten die bijdragen aan de ecologische doelstellingen van het gebied.

Overbruggen van de hoogteverschillen

In de Stadiondriehoek vormt de overbrugging tussen verschillende hoogteverschillen in de omgeving een kans. De randen worden gedefineerd door een waterkering langs de Stadionweg en de Coen Moulijnweg bevindt zich op een verhoogd talud. Het toekomstige station en de gewenste interwijkverbinding komen het gebied eveneens binnen op hoogte. De verschillende niveaus komen in de Stadiondriehoek samen. Hiervoor wordt een podium gemaakt, waar het parkeren in wordt opgelost. Bovenop dit podium ontstaat het verhoogde maaiveld, waarin de hoogteverschillen op een inclusieve en toegankelijke manier worden opgelost. Dit maakt dat iedereen zich gemakkelijk door het gebied verplaatst. Deze verbindingen kunnen worden vormgegeven met een mix van trappartijen en hellingbanen. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de toegankelijkheid van het gehele podium voor nood- en hulpdiensten. Hoogteverschillen kunnen doorgetroken worden in de gebouwen voor een optimale verbinding tussen binnen en buiten. Enkele hoofdroutes dienen grote groepen mensen te kunnen verwerken. Deze routes hebben tegelijkertijd een hoogwaardige en groene uitstraling, met een menselijke maat.

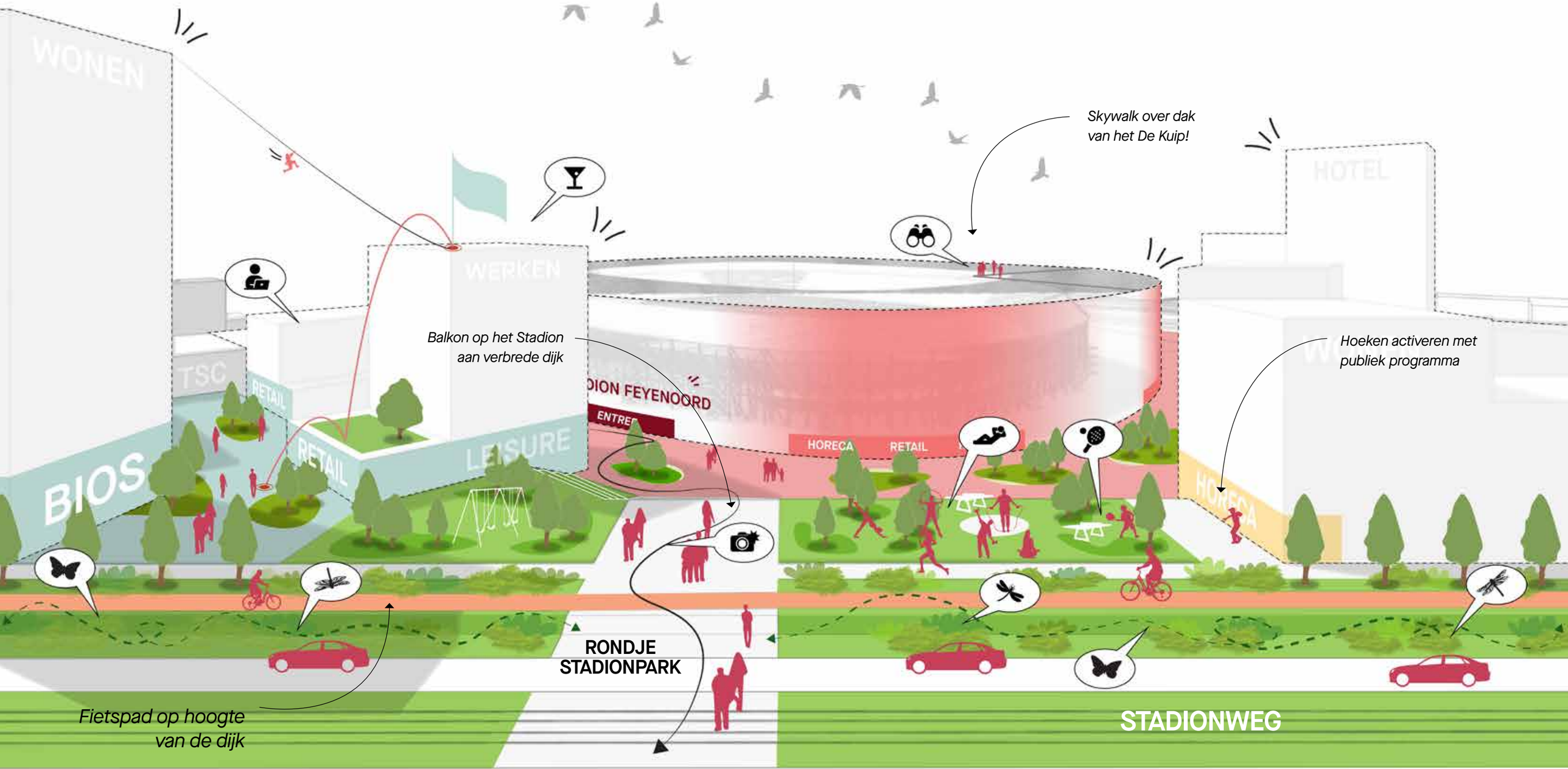
Gevarieerde programmering met plekken voor ontmoeting, sport en groen maken van de waterkering een aantrekkelijk Dijkpark en fijne overgang naar de omgeving.

Het Rondje Stadionpark wordt geprogrammeerd met sport- en spel programmering.

Overbruggen hoogteverschillen met integratie van groen en verbindingen met gebouwen.

De dijk als aantrekkelijk groen park

Sporten en spelen met zicht op het stadion



Dynamisch Stadionplein

Het Stadionplein rond De Kuip vormt een belangrijk ankerpunt binnen de Stadiondriehoek. Er is de ambitie om de hekken te laten verdwijnen en te laten op gaan in een nieuwe gebouwschil. In de plint ontstaat ruimte voor ondersteunende programma's, waardoor het stadion direct verbonden raakt met zijn omgeving en de publieke ruimte een open en uitnodigend karakter krijgt. De ambitie is om het plein te transformeren tot het kloppend hart van de Stadiondriehoek: een groene, aantrekkelijke verblijfsruimte voor ontmoeting, sport en evenementen. Het ontwerp is flexibel en toekomstbestendig: ruim genoeg voor grootschalige piekmomenten, maar met een menselijke maat voor dagelijks gebruik. Naast permanente sportvoorzieningen biedt het plein ruimte voor spontane activiteiten zoals een potje voetbal, bootcamp of een skate-sessie. Ook kan het plein plek bieden aan tijdelijke programmering zoals foodtrucks, kunstinstallaties, markten en innovatieve tentoonstellingen. Het plein behoudt bovendien een sociale en symbolische functie voor supporters. Tijdens grote evenementen kan de Olympiaweg tijdelijk onderdeel worden van het plein.

Meervoudig en dubbel ruimtegebruik

Als het hart van Stadionpark biedt de publieke ruimte van de Stadiondriehoek ruimte aan een variatie aan programma's en activiteiten, waarbij wordt ingespeeld op veranderende behoeften, seizoenen en doelgroepen. De Stadiondriehoek kenmerkt zich door een voortdurende dynamiek, die eens per twee weken wordt geïntensiveerd wanneer supporters, uitsupporters en beveiliging het gebied tijdelijk transformeren tijdens een thuiswedstrijd van Feyenoord. Het ontwerp voorziet in ruime en robuuste routes die deze bezoekersstromen veilig en efficiënt kunnen verwerken (ook bij het vergroten van de capaciteit van het stadion met maximaal van 10.000 supporters), waarbij de menselijke maat, het comfort en de verblijfskwaliteit voor dagelijks gebruik behouden blijven. Dit vraagt om een adaptieve en dynamische inrichting. Door slim in te zetten op dubbelgebruik wordt voorkomen dat schaarse ruimte slechts één functie kent. Sportvelden op het Stadionplein kunnen op wedstrijddagen dienen als tijdelijke fietsenstalling of parkeerplaats voor supportersbussen, en functioneren op andere momenten als sportplek, tentoonstellingsruimte of locatie voor kleinschalige evenementen. Zo ontstaat een flexibele en toekomstbestendige stedelijke ruimte die zowel tijdens piekmomenten als in het dagelijks gebruik optimaal functioneert.

Vervaging overgang gebouw naar publieke ruimte

Programma in de Stadiondriehoek, met name in de plinten, gaat een directe interactie aan met de publieke ruimte. Binnen en buiten beïnvloeden elkaar en versterken de levendigheid op straatniveau. Transparante plinten, doorlopende entrees en publieksgerichte functies zorgen voor een natuurlijke uitwisseling tussen gebouw en plein. Denk aan horeca met terrassen, sport- en spelplekken die aansluiten op de gevel, exposities en werkateliers in het zicht, of onderwijs- en trainingsprogramma's die naar buiten doorwerken. Deze overgangen versterken de interactie tussen programma, bewoners en bezoekers, wat bijdraagt aan een dynamisch hoogstedelijk stadsdeel. Ook digitale toepassingen kunnen deze interactie versterken, zoals slimme verlichting, dynamische wayfinding en tijdelijke programmering die inspeelt op piekmomenten en seizoenen. Belangrijke aandachtspunten zijn sociale veiligheid, inclusiviteit en flexibiliteit: actieve plinten vragen om voldoende transparantie en een goede dag- en avondprogrammering.

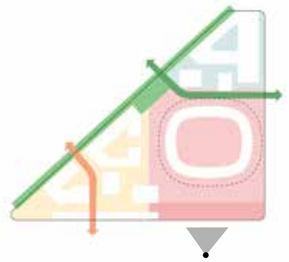
Publieke ruimte rond het stadion met een groener karakter, plekken om te verblijven maar ook in staat grote groepen mensen te verplaatsen.

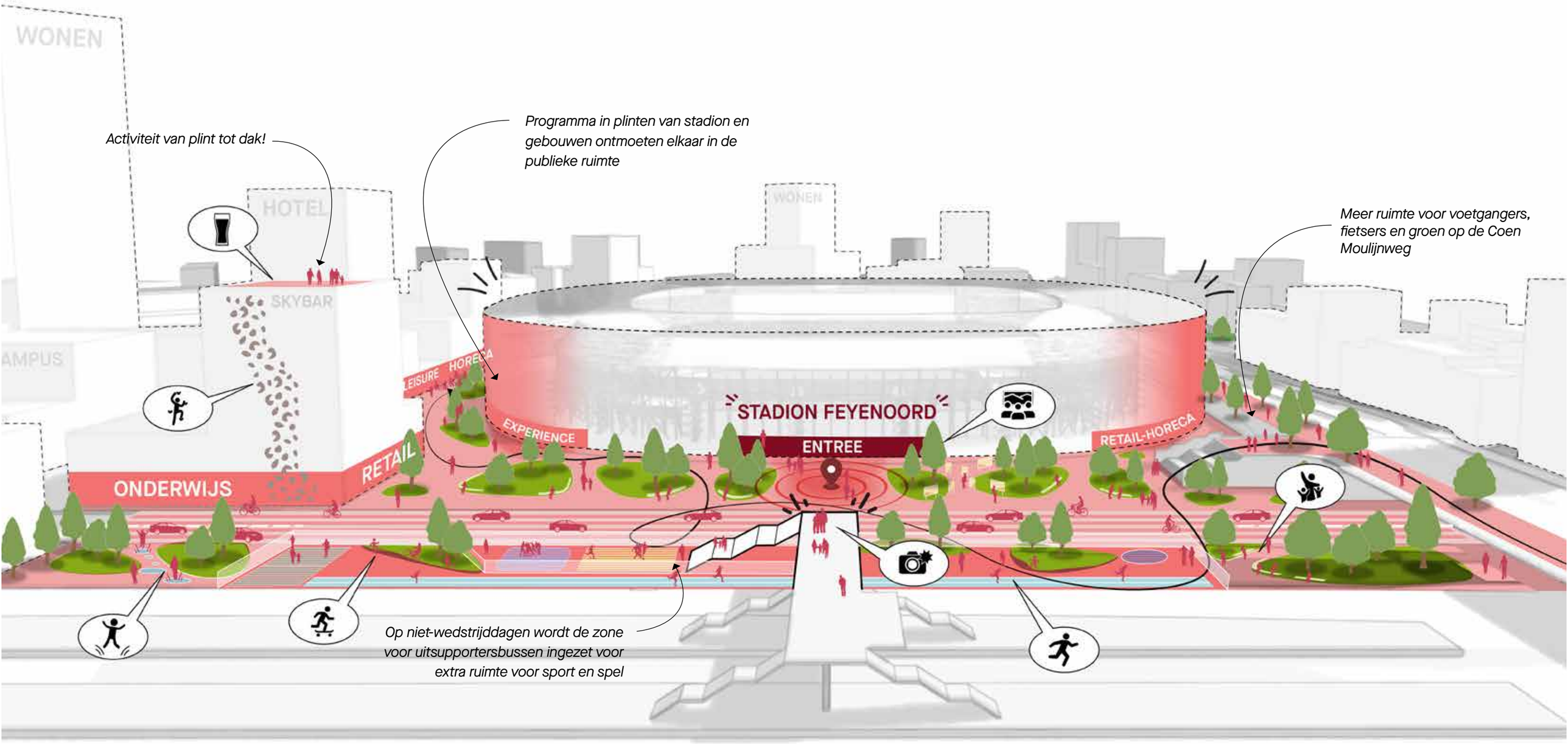
Delen van de publieke ruimte ondergaan een gedaanteverwisseling in gebruik. Hiermee wordt enkelzijdig ruimtegebruik zoveel mogelijk voorkomen.

Transparante en open plinten van gebouwen vervagen de grens tussen gebouw en publieke ruimte.

Stadionplein als stedelijke ontmoetingsplek

365 dagen ruimte voor sport, ontmoeting en vermaak





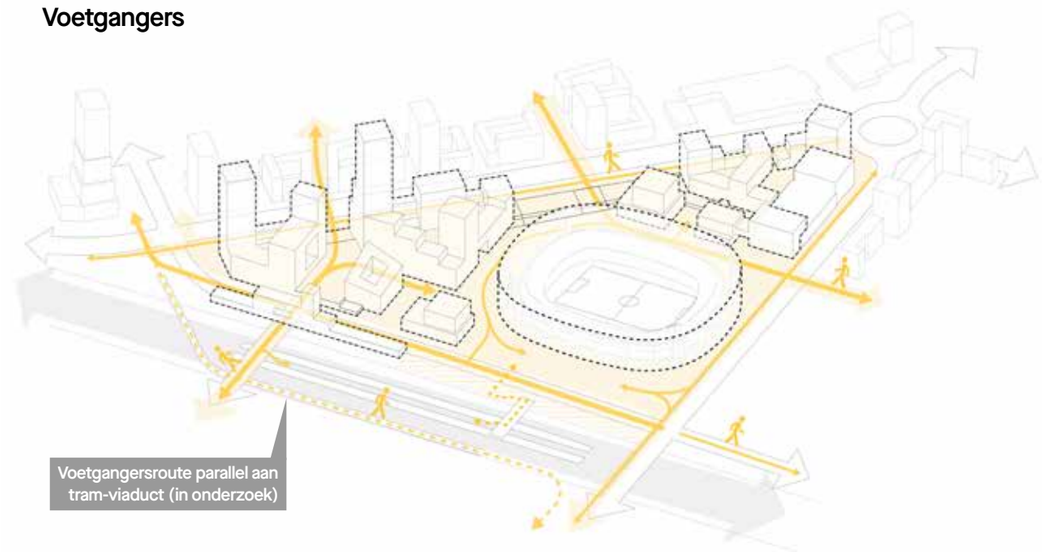
4.5 Mobiliteit en logistiek

Momenteel is de Stadiondriehoek een sterk geïsoleerd gebied in de stad, wordt omringd door autoverkeer en gedomineerd door een grote hoeveelheid verharding en parkeerplaatsen. Het gebied wordt met het nieuwe station, de tram en de stadsbrug beter bereikbaar met het OV en de fiets. De toekomstige stadiondriehoek is goed bereikbaar per auto, maar in het gebied staan wandelen en fietsen centraal. De grote wegen langs de randen worden beter oversteekbaar. Dit zorgt voor een betere verankering van het gebied in de omgeving en betere aansluiting om de omliggende wijken en de rivier. Hier dragen een aantal belangrijke stedelijke lijnenuit het masterplan aan bij (zoals het Rondje Stadiondriehoek en de route vanuit Hillesluis naar de Maas). De verbinding met Hillesluis wordt onder andere gevormd door de verbrede stationstraverse, die naast het station, ook functioneert als interwijkverbinding met ruimte voor veel groen en een hoge verblijfskwaliteit.
De openbare ruimte wordt ontworpen met een optimale verblijfskwaliteit die uitnodigt tot ontmoeten, sporten en spelen. Alle routes zijn inclusief ingericht, waarbij extra aandacht is voor het overbruggen van de hoogteverschillen in het gebied. Routes en looplijnen beschikken over voldoende capaciteit om op wedstrijddagen grote groepen supporters veilig en soepel naar het stadion te geleiden, maar zijn tegelijkertijd ontworpen met oog voor de menselijke maat, vrouwvriendelijk en ruimte voor rust en ontmoeting. Het gebied wordt flexibel ingericht om grote evenementen te blijven accommoderen. Hierin is dubbelgebruik en tijdelijke interventies het uitgangspunt, om te voorkomen dat het gebied te veel wordt ingericht voor evenementen. Parkeren wordt, in tegenstelling tot nu, uit het zicht ingepast in garages. Dit vormt een podium waarmee de hoogteverschillen in het gebied worden opvangen en wordt aangesloten op onder andere de stationstraverse. Boven op het podium ontstaat een tweede maaiveld. Het parkeren wordt zo vormgegeven dat dit op wedstrijddagen kan worden ingezet voor de parkeerbehoefte van Feyenoord of het Topsportcentrum. Elke parkeerplek, voor zowel fiets en auto, wordt hiermee optimaal benut, wat bijdraagt aan een duurzame inrichting en ruimtegebruik. In de Stadiondriehoek vinden alle verschillende modaliteiten een plek, maar wordt de voorkeur gegeven aan wandelen, fietsen en gebruik van OV.

Fietsen & deelmobiliteit

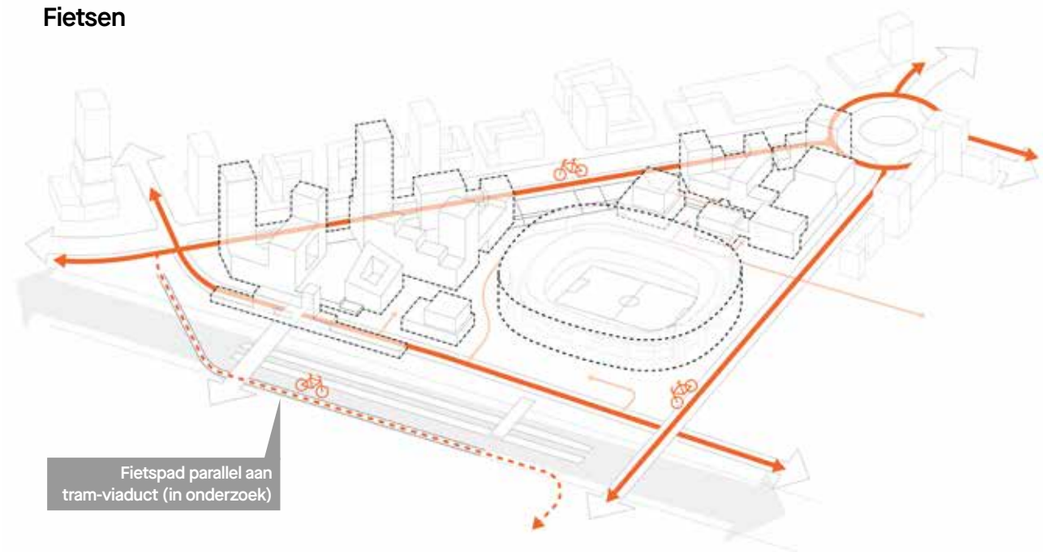
Langs de drie wegen rond de Stadiondriehoek worden 2-richtingsfietspaden gerealiseerd. Dit zorgt voor een betere verkeerveiligheid, onder andere doordat dit de noodzaak om de drukke wegen als fietser over te moeten steken reduceert. Deze routes zijn onderdeel van grotere fietsnetwerk van de stad. In de Stadiondriehoek zelf is de fiets te gast in een publieke ruimte die met name is ingericht voor voetgangers. Vanuit deze shared space is toegang tot de entrees van de woningen, parkeerplekken voor kantoren, voorzieningen, etc. Fietsparkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd en geïntegreerd in zowel parkeergarages als gebouwen in de Stadiondriehoek, met als uitgangspunt dat stallingen eenvoudig toegankelijk zijn vanaf de straat en zich op korte loopafstand bevinden. De ambitie is om zoveel mogelijk meervoudig gebruik tussen het verschillende programma te stimuleren. Bij het station komt een fietsenstalling voor OV-gebruikers, inclusief OV-fietsen. Er wordt onderzocht of parallel langs de nieuwe tramlijn een fietspad kan worden ingepast, wat de oversteekbaarheid van het spoor voor fietsers sterk zal vergroten. De ruimte die in het gebied is gereserveerd

Voetgangers



Van een auto-gedomineerd gebied naar focus op de voetganger. Hoogteverschillen worden op een inclusieve manier ontworpen.

Fietsen

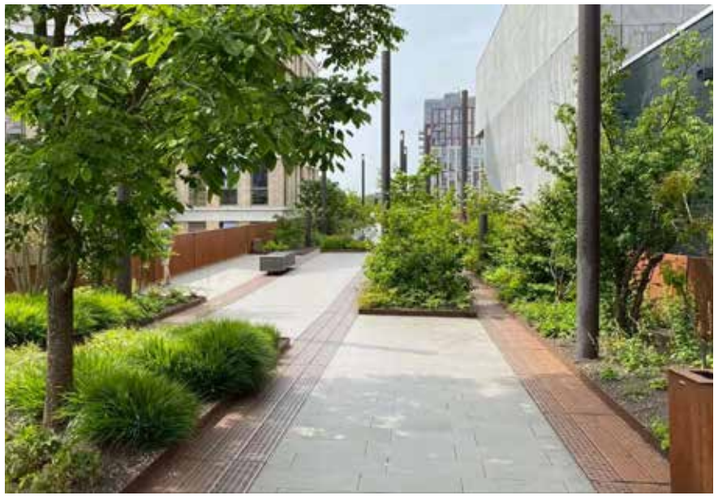


Hoofdfietsroutes bevinden zich aan de randen van de Stadiondriehoek.

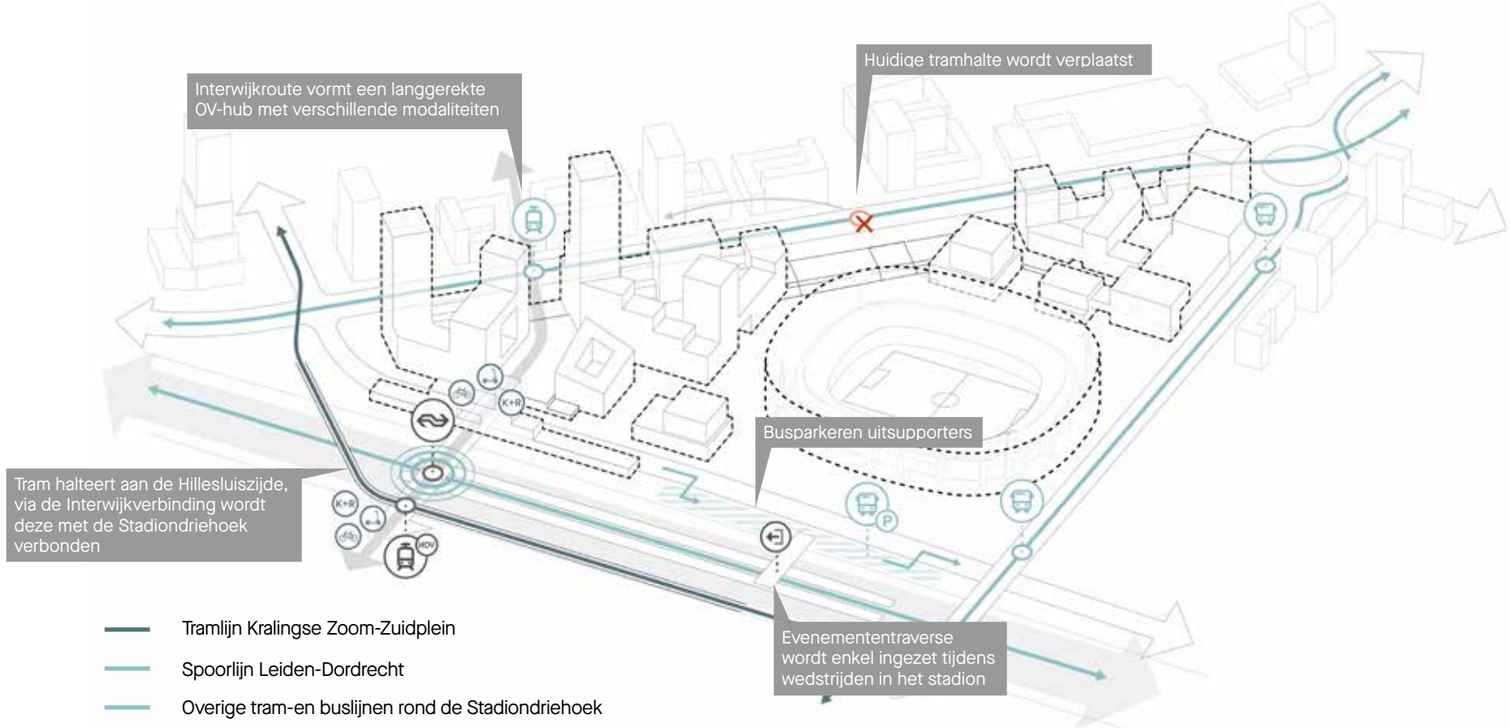
voor fietsparkeren van het station en het niet-woonprogramma wordt op wedstrijddagen ingezet om parkeerplekken voor supporters te faciliteren. In de Stadiondriehoek wordt een gevarieerd aanbod aan deelmobiliteit aangeboden. Dit wordt zowel geïntegreerd in het podium, als in de publieke ruimte. Tijdens wedstrijddagen staat een derde van de Rotterdamse deelscootervloot rond het stadion. Dit vraagt om een duidelijke strategie hoe hiermee om te gaan in de toekomst. Dit zal, in samenwerking met Feyenoord, in de vervolgfases verder worden uitgewerkt.

Dé OV-hub van Zuid

Direct naast de Stadiondriehoek verrijst het vernieuwde Station Rotterdam Stadionpark. Waar het station nu nog alleen dienstdoet als halte voor evenementen, wordt dit in de toekomst een volwaardig en multimodaal knooppunt: dé nieuwe OV-hub van Rotterdam-Zuid. Hier komen trein, tram en bus samen. Rondom het station ontstaat bovendien ruimte voor comfortabel voor- en natransport, zoals (OV-)fietsen, deelmobiliteit aangesloten op aantrekkelijke fiets- en wandelroutes. Dit alles is georganiseerd langs de interwijkverbinding Hillesluis naar de Maas. De traverse wordt ingericht als een hoogwaardige buitenruimte, rijk aan groen en plekken voor ontmoeting, zonder dat het aanvoelt alsof je je op een brug bevindt. Aan beide zijdes van deze route is ruimte voor OV-gerelateerd programma. Daarnaast is het voornemen om de huidige tramhalte op de Stadionweg te verplaatsten naar een plek dichter bij het station, waardoor overstappen eenvoudiger en sneller wordt. Een belangrijke onderdeel aan het nieuwe stations is een vernieuwde evenementtraverse, die enkel tijdens grote evenementen ingezet wordt om de grote bezoekersstromen af te wikkelen. Deze nieuwe traverse ligt in de as van het stadion en komt direct uit op het Olympiaplein. De positionering zorgt voor een monumentale entree tot het gebied. Direct onder deze nieuwe traverse wordt het parkeerterrein voor bussen van uitsupporters uitgebreid, zodat alle bussen op één plek kunnen halteren. Bij een toekomsitge uitbreiding van De Kuip en de realisatie van een daaraan gekoppelde nieuwe mobiliteitshub zouden deze op termijn een andere plek kunnen krijgen.



De stationsomgeving en interwijkverbinding als groene verbinding over de sporen



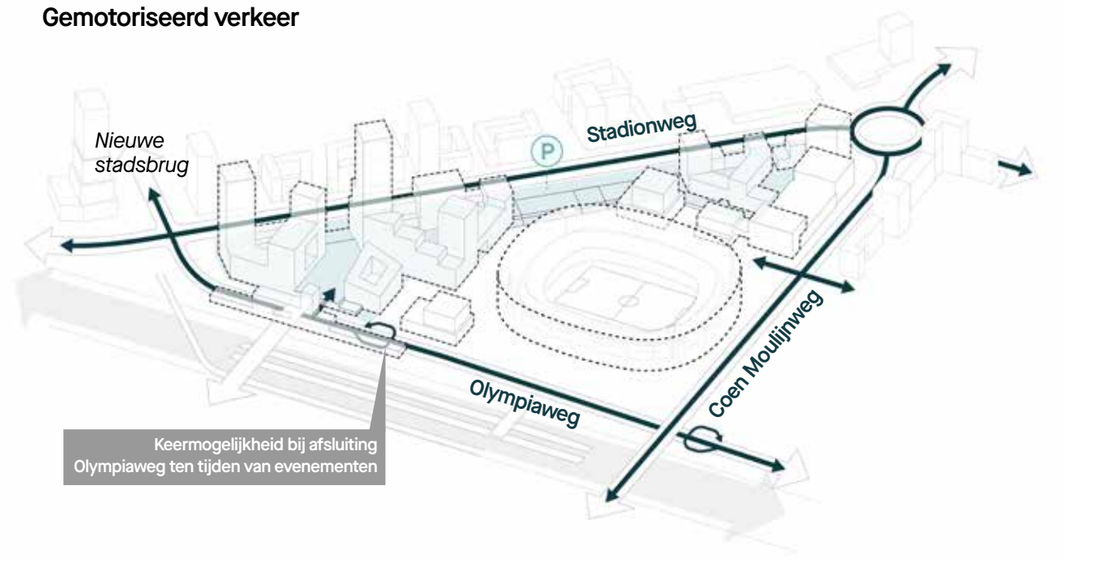
Gemotoriseerd verkeer blijft aan de randen

Al het gemotoriseerd verkeer voor, bewoners, bezoekers en ondernemers vindt plaats langs de randen van de Stadiondriehoek (Stadionweg, Coen Moulijnweg en Olympiaweg), waarbij de Coen Moulijnweg en Olympiaweg voornamelijk zullen zorgen voor de ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer van en naar het gebied. Ten opzichte van nu wordt op elk van deze wegen in de toekomst ingezet op meer ruimte voor voetgangers en fietsers.
De Olympiaweg kan in de toekomst worden opgedeeld in twee zones. Het eerste deel van de kruising met de Stadionweg tot het Olympiaplein heeft een belangrijke logistieke functie, maar er komt tegelijkertijd ook meer ruimte voor fietsers en voetgangers. Het wegprofiel zoals dit op de Olympiaweg-zuid ligt, wordt hier doorgetrokken. Er komt ruimte voor inritten naar de parkeergarages en inpassing van stationsgerelateerde functies, zoals een kiss and ride, busparkeren of een entree naar een fietsenstalling. Voor het tweede deel, ter hoogte van het stadion, ingezet op een minder dominante rol van de auto, dan in de huidige situatie. Olympiaweg voelt conform het Masterplan Feyenoord City 2.0) minder als een lijn, maar meer als een plek. Hierin dient een goede balans te worden gezocht tussen verblijfskwaliteit en de doorstroom van auto's maar bovenal het handhaven van de doorgaande fietsroute. Langs de Stadionweg blijft het profiel voor auto's en OV onaangetast. Hier wordt ingezet op meer ruimte voor de fiets en voetgangers. Deze ruimte wordt gevonden boven op de kruin van de dijk. De tramhalte ter hoogte van het Cor Kieboomplein verschuift op richting de oversteek van de Interwijkverbinding, waarmee een betere aansluiting ontstaat met het station. Het profiel van de Coen Moulijnweg sluit aan op het nieuwe profiel van Stadionviaduct en Breeweg (na de realisatie van de nieuwe tramlijn Zuidplein-Kralingse Zoom). Ook wordt er meer ruimte gemaakt voor fietsers en voetgangers. In relatie tot het stadion voelt deze zijde nu vooral als een 'achterkant' door de vele logistieke en veiligheidsmaatregelen die noodzakelijk zijn rond het uitsupportersvak. In de verdere toekomst wordt gekeken hoe dit verhoogde wegdeel een betere verbinding kan krijgen met het stadion.

(Stads)logistiek, nood- en hulpdiensten

Bevoorrading van voorzieningen in de Stadiondriehoek gebeurt óf via de publieke ruimte of wordt opgenomen in het podium, waardoor winkels en horeca via de 'achterkant' worden bediend. De grote omvang van het niet-woonprogramma zal resulteren in veel logistieke bewegingen. Om deze reden heeft het inpassen van de logistiek in het podium de voorkeur. Kanttekening hierbij is dat dit een grote impact zal hebben op de beschikbare ruimte in het podium. Echter voorkomt dit dat een groot deel van de dag de publieke ruimte vol staat met bezorgbusjes, vrachtwagens e.d. Voor pakketbezorging worden centrale plekken in het gebied ingericht die gemakkelijk te bereiken zijn voor zowel bewoners als pakketdiensten. Enkel nood-en hulpdiensten hebben volledig toegang tot het voetgangersdomein en het verhoogde maaiveld en dienen te alle tijden bij alle entrees en voordeuren te kunnen komen.

Gemotoriseerd verkeer



Gemotoriseerd verkeer blijft langs de randen

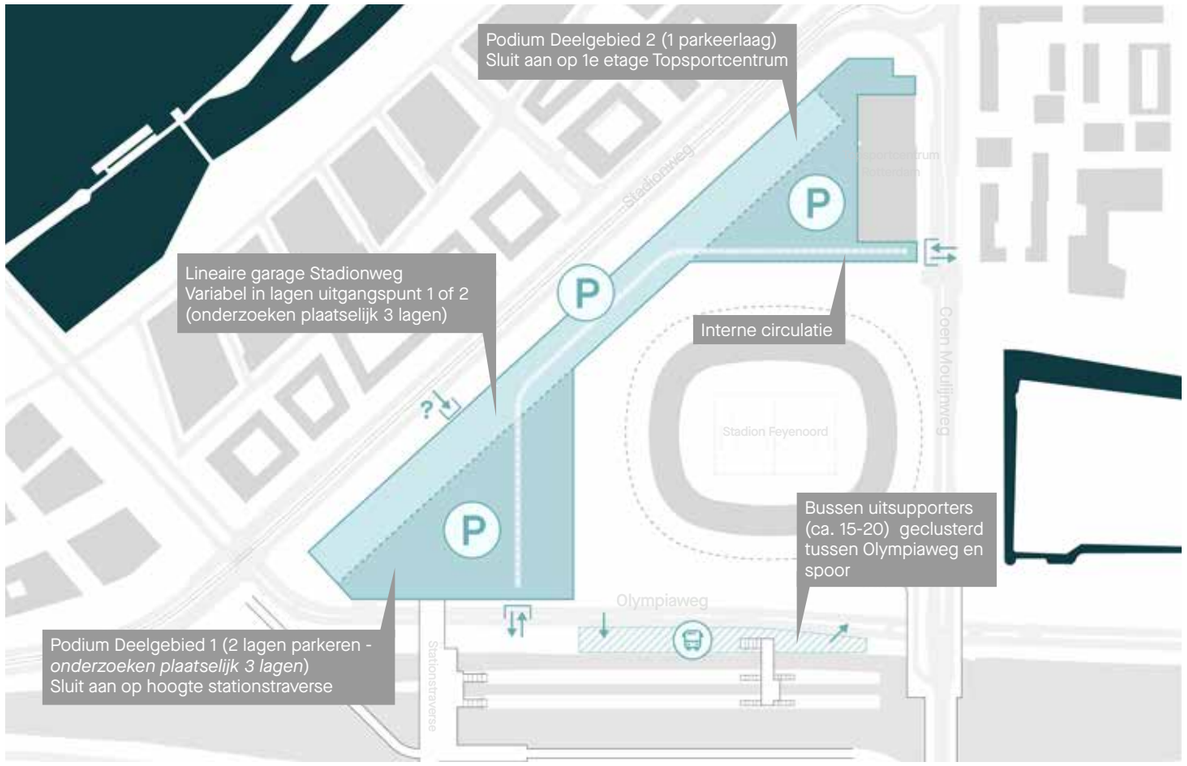
(Stads)logistiek, nood- en hulpdiensten

Indicatie logistieke stromen en nood-en hulpdiensten

Parkeren in een stedelijk podium

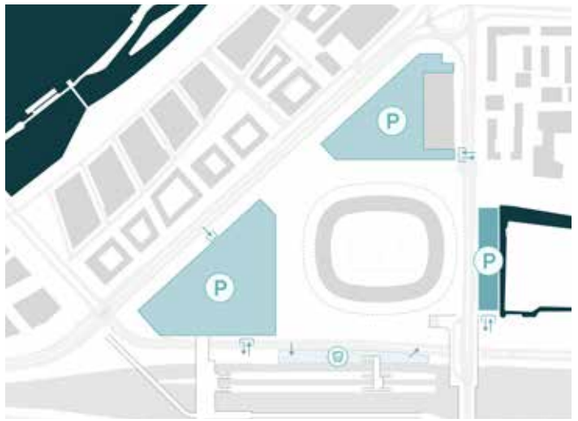
De parkeervraag van de Stadiondriehoek wordt zoveel mogelijk opgelost in een uit meerdere niveaus bestaande garage. Met deze parkeergarage (of podium) worden daarnaast de hoogteverschillen in het gebied overbrugd. Dit vormt het tweede maaiveld van de Stadiondriehoek en is met inclusief vormgegeven routes aangesloten op de context. Het parkeerpodium zorgt voor een parkeeroplossing buiten het zicht van de publieke ruimte en draagt bij aan een aantrekkelijk leefklimaat, waarbij de (ruimtelijke) impact van het gemotoriseerd verkeer beperkt blijft. Aandacht dient te worden gegeven aan de inpassing van centrale plekken voor deelvervoer die mogelijk samen met de toegangen van fietsparkeervoorzieningen op strategische plekken in en rond het podium een plek dienen te krijgen. Deze voorzieningen dienen als eerste gemakkelijk bereikbaar te zijn vanuit het bovenliggende programma, om actieve mobiliteit zoveel mogelijk te stimuleren. In het podium wordt onderzocht of hier ook ruimte kan worden gemaakt om logistieke ontsluiting onder te brengen.

Voor de parkeeroplossing is een verkenningen gedaan naar diverse opties. Het uitgangspunt is dat elk deelgebieden voor hoogstedelijke ontwikkeling (deelgebieden 1 en 2) in de eerste plaats voorziet in de eigen parkeerbehoefte. Dit heeft invloed op de plaatsing van programma en de maximale dichtheid. Voor een optimale circulatie kunnen beide garagedelen met elkaar verbonden worden (zoals in optie 1). Hierdoor ontstaat een interne routing die de voorzien entrees aan de Coen Moulijnweg en de Olympiaweg met elkaar kunnen verbinden. Binnen de garages worden verschillende compartimenten voorzien die goed af te stemmen zijn op dynamisch gebruik. Zo ontstaat er in de nieuwe garage ook ruimte om een deel van de parkeervraag op een wedstrijddag van Feyenoord of tijdens een evenement in het Topsportcentrum in onder te brengen (zowel gemotoriseerd verkeer als fietsers) Voor de berekening van de parkeervraag worden de Rotterdamse parkeernormen gehanteerd. Met een maximale inzet op dubbelgebruik en reductie van de parkeervraag door de nabijheid van OV. In de vervolgfase wordt verder onderzocht hoe de inzet van MaaS (Mobility as a Service) kan bijdragen aan het verder optimaliseren van het parkeren. Alternatieve configuraties van het podium die zijn onderzocht zijn twee losse podia (optie 2) of een ‘superpodium’ waarin de logistiek van het stadion ook kan worden opgenomen (optie 3) in de vervolgfase wordt een conclusie verwacht op de optimale vorm, logistiek en inpassing van het podium.

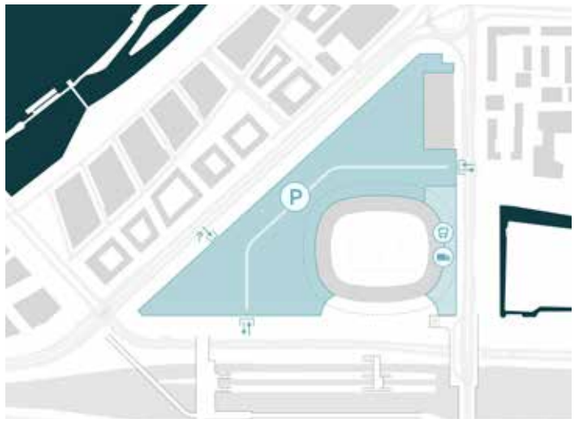


Optie 1 - Parkeerpodium langs de gehele lengte van de Stadionweg met een interne ontsluiting en entrees vanaf zowel de Coen Moulijnweg als de Olympiaweg

Alternatieve configuraties van het parkeerpodium

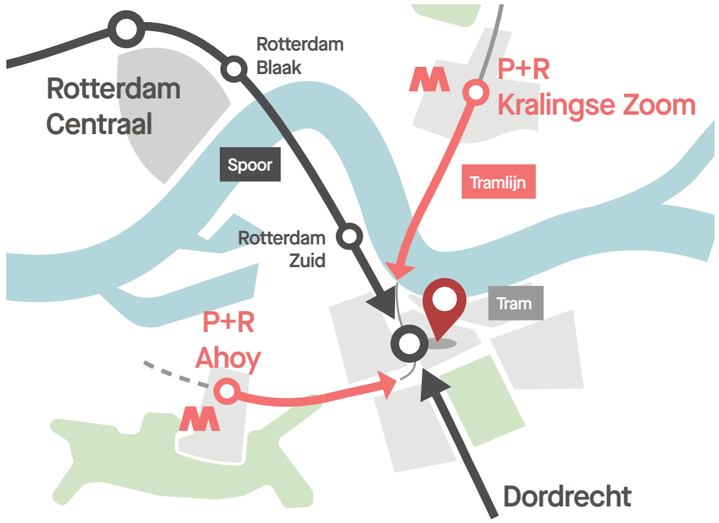


Optie 2 - Twee losse podia zonder onderlinge verbinding. Langs de Coen Moulijnweg onderzoek naar gebouwde parkeerhub.



Optie 3 - Superpodium waarin logistiek van het stadion wordt opgenomen

Mobiliteit op een wedstrijddag



De nieuwe OV-knoop Stadionpark zorgt dat meer supporters op afstand kunnen parkeren en met andere vervoersvormen richting het stadion zullen komen.

Naar een slimme en levendige Stadiondriehoek

De publieke ruimte in de Stadiondriehoek is nu bijna volledig ingericht voor parkeren. Voetgangers bewegen zich tussen geparkeerde auto's. Wachtrijen en supportersstromen kruisen elkaar op plekken waar daar weinig ruimte voor is. Ook het busvervoer van uitsupporters wringt: bussen moeten zich soms dwars door de menigte manoeuvreren. De ontwikkeling van de Stadiondriehoek biedt de kans om deze logistieke puzzel opnieuw te leggen, met als uitgangspunt een stadionomgeving die beter functioneert, veiliger aanvoelt en gastvrijer is. Door vervoersstromen logisch van elkaar te scheiden en routes met voldoende capaciteit te ontwerpen, ontstaat een toekomstbestendig systeem dat ook voorbereid is op een mogelijke uitbreiding van de stadioncapaciteit.

Minder auto's, meer slimme mobiliteit

Feyenoord zet in op het verminderen van autogebruik tijdens wedstrijddagen. Er wordt ingezet op een verschuiving naar duurzamere en aantrekkelijkere alternatieven. Dit betekent meer inzet op vervoer over water, betere en logische wandel- en fietsroutes en het verkennen van een terugkeer van georganiseerd busvervoer. Tegelijkertijd wordt vooruitgekeken naar toekomstige versterkingen in het OV-systeem, zoals hogere tramcapaciteit, een vernieuwd en versterkt station en een nieuwe tramlijn tussen Kralingse Zoom en Zuidplein. De parkeergarages in de Stadiondriehoek blijven een deel van de vraag opvangen door slim in te zetten op dubbelgebruik. In de toekomst moeten bezoekers kunnen kiezen uit meerdere aantrekkelijke modaliteiten, met een gestimuleerde voorkeur voor wandelen, fietsen en OV. Belangrijke aandacht is daarnaast voor het verbeteren van de fietsparkeervoorzieningen en deelmobiliteit rond wedstrijddagen. Het fietsparkeren zal op verschillende plekken worden geclusterd. Ook hier wordt gezocht naar dubbelgebruik met stallingen van andere programma-onderdelen in het gebied. Fietsparkeren gebeurt zowel in gebouwde stallingen, onder andere in combinatie met de parkeeropgave van het station als in de openbare ruimte. In de openbare ruimte heeft dit een tijdelijker karakter, zoals het inzetten van sportveldjes op het Stadionplein als parkeervoorziening. Daarbij moet ook ruimte worden geboden aan het positioneren van een TV-compound tijdens internationale wedstrijden.

Uitsupporters beter georganiseerd en zorgvuldig ingepast

Het organiseren van uitsupportersvervoer vraagt om een duidelijke, veilige en goed ingepaste oplossing. Een belangrijke stap is het bundelen van alle uitsupportersbussen op één centrale locatie, bij voorkeur tussen het spoor en de Olympiaweg, waar nu al deels wordt geparkeerd. Hier is ruimte nodig voor 15 tot 20 bussen. De inrichting van deze plek dient aan te sluiten op de sfeer en verblijfskwaliteit van het vernieuwde Olympiaplein. Noodzakelijke veiligheidsmaatregelen, zoals afscherming, worden daarbij geïntegreerd in het ontwerp van de openbare ruimte, zodat de plek ook buiten wedstrijddagen onderdeel kan zijn van het dagelijks gebruik. Het uitgangspunt is dubbelgebruik: op niet-wedstrijddagen kan de ruimte functioneren als sport- en verblijfsplek, bijvoorbeeld voor padel, straatvoetbal of skaten. Op langere termijn wordt onderzocht of de uitsupportersbussen kunnen worden opgenomen in een nieuwe te realiseren mobiliteitshub langs de Coen Moulijnweg.

Logistiek en mobiliteit op een wedstrijddag geoptimaliseerd in de herontwikkeling van de Stadiondriehoek

JE ZOEKT EEN PLAATSJE
IN DE ZON
SNACKS
UNOX
NN

05

Duurzaamheid

5.1 Ambities duurzaamheid
5.2 Inzicht in omgevingseffecten
5.3 Integratie van de waterkering

5.1 Ambities duurzaamheid

Introductie

De ambities rondom duurzaamheid sluiten aan bij de duurzaamheidsvisie die in het Masterplan Feyenoord City wordt omschreven. Hierin worden een zevental thema's gedefinieerd (energietransitie, circulaire economie, gezonde en vitale leefomgeving, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie en natuur & biodiversiteit). Ieder thema kent een eigen invulling in de Stadiondriehoek. De ontwikkeling van de Stadiondriehoek wordt vormgegeven op basis van een toekomstgerichte, integrale en haalbare benadering en wordt extra ingezet op slimme technologie en innovatie die het gebied transformeren in een dynamische en toekomstbestendige stedelijke omgeving. Bovengenoemde thema's worden in samenhang uitgewerkt, zodat het gebied efficiënt kan functioneren, goed aansluit op de omgeving en flexibel blijft voor toekomstige ontwikkelingen.

CO2-reductie

Door inzet van slimme energiesystemen, lokale opwekking en hergebruik van materialen wordt zowel de operationele CO2 uitstoot (energieverbruik) als de materiaalgebonden CO2-uitstoot aanzienlijk beperkt. De focus hierbij ligt met name op reductie van de operationele CO2-uitstoot daar deze vele malen hoger is dan de materiaalgebonden CO2. De constructieve keuzes sluiten aan bij de Rotterdamse bodemcondities en realiseren binnen die context de laagst haalbare milieubelasting. De Stadiondriehoek zet in op aantoonbare en blijvende vermindering van CO_2-uitstoot, gebaseerd op praktische en meetbare maatregelen.

De gebiedsontwikkeling richt zich op het minimaliseren van energie- en transportstromen. Door wonen, leren en werken te combineren binnen één gebied wordt mobiliteit sterk beperkt en ontstaat een directe vermindering van emissies. Gebouwen worden zo gepositioneerd en ontworpen dat warmteverlies wordt geminimaliseerd en restwarmte kan worden hergebruikt. Lokale energieopwekking via zonnepanelen en warmte-kou uitwisseling tussen functies zorgt voor verdere verlaging van de CO_2-belasting. Het stadion kan daarbij in de toekomst fungeren als energiebron binnen dit lokale netwerk, waarbij restwarmte en opwekking slim worden gedeeld met omliggende gebouwen (en visa versa).

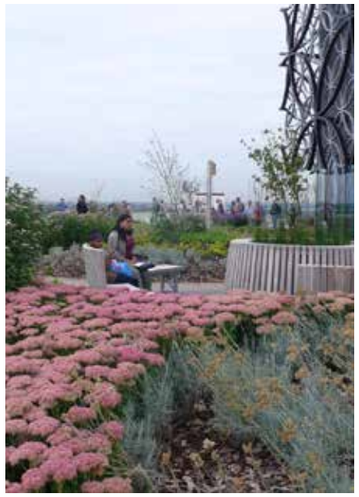
Daarnaast wordt energieopslag actief ingezet: elektrische voertuigen fungeren als tijdelijke energie-buffers, regenwateropslag draagt bij aan natuurlijke koeling, bewatering van het groen, voor het spoelen van sanitair en de schoonmaak van het stadion en andere publieke gebouwen. Een aantal gebouwen wordt zo flexibel ontworpen voor meervoudig gebruik, waardoor sloop en nieuwbouw worden voorkomen en de uitstoot over de levensduur verder afneemt. Het gebruik van duurzame, onderhoudsarme materialen met een lage milieu-impact verlaagt de indirecte emissies tijdens bouw en beheer. Door deze maatregelen ontstaat een systeem van dagelijkse CO_2-reductie in plaats van incidentele eenmalige compensatie. De aanpak binnen de Stadiondriehoek zal bewijzen dat duurzaamheid haalbaar is, mits ontwerp, techniek en gedrag in samenhang worden ontwikkeld.

Energietransitie

Netcongestie vormt een risico voor de haalbaarheid van dit plan. Aansluiten op het warmtenet kan netcongestie verlichten. Met de beoogde dichtheden in dit gebied lijkt een collectief energiesysteem randvoorwaardelijk om tot een effectieve inzet van middelen en ruimte te komen. Dit is zowel een technisch- als organisatorisch vraagstuk. De bestaande bedrijfspanden beschikken over aansluitingen op het elektriciteitsnet. Deze aansluitingen wordt gebruikt tijdens de realisatie van het plan en blijft in stand voor de verdere ontwikkeling.

Door energie-uitwisseling tussen de deelgebieden van Stadionpark, waaronder de Stadiondriehoek zelf, kan warmte, kou en elektriciteit slim gedeeld en gebalanceerd worden. Binnen de Stadiondriehoek zorgt uitwisseling van energie tussen kantoren en wonen en tussen mobiliteit en gebouw (o.a. vehicle-to-grid) voor meer balans in de energievraag van het gebied. Dit draagt bij aan een de duurzaamheid en technische haalbaarheid van de ontwikkeling. Om dit mogelijk te maken is het belangrijk om in een vroegtijdig stadium onderzoek te doen naar de verschillende opgaves op het gebied van warmte, koude en elektriciteit in relatie tot het beoogde programma. In samenwerking met Feyenoord wordt onderzocht hoe het stadion kan bijdragen in de energie-uitwisseling.

De energieopwekking in het gebied kan zowel in gevels als op daken plaatsvinden, op de daken zal in de vervolgfases gezocht worden naar een goede balans of combinatie van groene-, productie- en verblijfsdaken. Deze initiatieven zorgen dat het gebied minder afhankelijk zal zijn van externe netten en vergroot de robuustheid van het energiesysteem. Dit gebied valt binnen de warmteconsessie voor Vattenfall. Er geldt een aansluitplicht voor het warmtenet. In de vervolgfases wordt een haalbaarheidsstudie gedaan om te komen tot het beste energiesysteem passend bij de ontwikkeling. Voor de ruimtelijke inpassing van het energiesysteem (bijvoorbeeld WKO's, WOS en kabels en leidingen) dient rekening gehouden te worden met het opgetilde maaiveld. Een bodem-energie plan kan bijdragen aan een efficiënte inpassing van bronnen. In het Masterplan Feyenoord City 2.0 is de ambitie uitgesproken om gebruikers en bewoners bewust te maken van de hoeveelheid energie die wordt gebruikt. Een verbinding met de AI en



Op de daken wordt een balans gezocht tussen blauwe-, groene-, energie- en verblijfsdaken.

data-pijler van de Stadiondriehoek kan hier slim op inspelen en ervoor zorgen dat men bewuster omgaat met energie. Slimme apparaten gebruiken deze energie juist op de momenten dat veel energie voorradig is.

Circulair en adaptief

Één van de pijlers van de Stadiondriehoek is het inzetten op adaptiviteit, flexibiliteit en multi-inzetbaarheid van gebouwen en plekken. Dit maakt de gehele ontwikkeling weerbaar richting de toekomst en zorgt voor een gemakkelijke inpassing van veranderend gebruik of nieuwe inzichten.
De aanpak richt zich op lange levensduur en toekomstig hergebruik in plaats van snelle vervanging. Gebouwen worden waar mogelijk ontworpen met een robuuste structuur en een neutrale plattegrond, zodat zij in de loop der tijd eenvoudig een andere functie kunnen krijgen - bijvoorbeeld van onderwijs naar werk of wonen. Hierdoor blijft de waarde van gebouwen behouden en wordt sloop tot een minimum beperkt. Daarnaast wordt ingezet op modulaire bouwvormen die bijdragen aan een efficiënter en schoner bouwproces. Door zorgvuldig materiaalgebruik en degelijke detaillering wordt de technische levensduur verlengd en de milieubelasting verlaagd. Waar mogelijk worden materialen geregistreerd in een materialenpaspoort, zodat toekomstige herinzet eenvoudig blijft. De toegepaste materialen zijn onderhoudsarm, goed te demonteren en geselecteerd op kwaliteit en herbruikbaarheid. Deze realistische benadering zorgt ervoor dat de Stadiondriehoek duurzaam is in de kern: door lang mee te gaan, aanpasbaar te blijven en haar waarde voor de stad te behouden.

Gezonde en vitale leefomgeving

In de Stadiondriehoek staat bewegen centraal. Wandelen vormt de meest natuurlijke en gezonde vorm van mobiliteit binnen het gebied en krijgt daarom de meeste ruimte in de inrichting van de openbare ruimte. Brede en groene wandelroutes en directe verbindingen tussen wonen, werken en voorzieningen maken lopen vanzelfsprekend.

Inzetten op een vitale leefomgeving die bewegen stimuleert

De fiets blijft een belangrijk aanvullend vervoermiddel, maar niet leidend. Collectieve fietsenstallingen direct en strategisch gekoppeld aan de fietsstructuur van de stad, belangrijke routes in de Stadiondriehoek en belangrijke bestemmingen in het gebied zorgen ervoor dat fietsen praktisch en efficiënt blijft, zonder dat het ten koste gaat van verblijfskwaliteit of rust. Zo ontstaat een gebied waar langzaam verkeer zich veilig, ontspannen en logisch doorheen beweegt - met aandacht voor ritme, rust en ontmoeting. Sport is een herkenbaar thema binnen het gebied. De openbare ruimte biedt mogelijkheden voor dagelijks bewegen, van informele sportplekken tot hardlooproutes die aansluiten op onder andere het sportpark Varkenoord en het getijdenpark langs de rivier. Digitale toepassingen, zoals de Stadiondriehoek-app, kunnen dit gebruik ondersteunen door buurtactiviteiten te organiseren of mensen met vergelijkbare interesses samen te brengen. Hierdoor kan in de toekomst elke zaterdagmorgen een runningclub bij elkaar komen om samen hardlopen te over het Rondje Stadionpark. Naast het samenbrengen van bewoners biedt de app realtime inzicht in de gezondheid van bewoners, je eigen carbon footprint en denkt deze actief mee hoe je je levensstijl en gewoontes kan verbeteren.

Inzet op een gevarieerd aanbod van deelmobiliteit

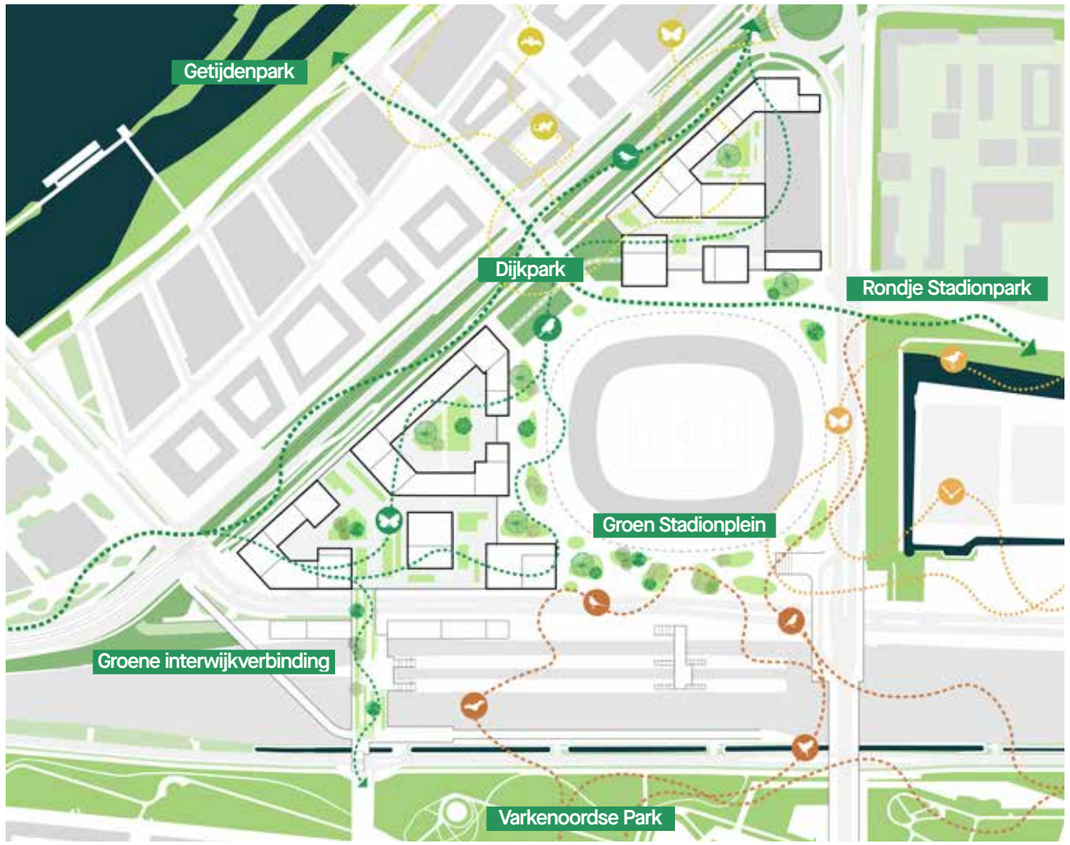
Deelmobiliteit

In de Stadiondriehoek staat duurzame, deelbare en actieve mobiliteit centraal. Verspreid door de Stadiondriehoek worden plekken ingericht met voorzieningen voor (elektrische) deelauto's, fietsen en scooters. In de uitwerking dient aandacht te zijn voor de inpassing van het gebruik van deelmobiliteit tijdens evenementen in bijvoorbeeld De Kuip. Momenteel bevindt zich tijdens een evenement ongeveer dertig procent van de gehele deelmobiliteitsvloot van de stad zich in de Stadiondriehoek. Met het beschikbaar stellen van deelvervoer in het algemeen wordt de parkeerdruk verder verlaagd en wordt de ruimte voor verblijf en vergroening vergroot.

Klimaatadaptatie

Momenteel bestaat de Stadiondriehoek voor het grootste deel uit verhard oppervlak. Dit geeft het gebied een enorme opwarming op warme dagen en er is weinig capaciteit voor waterbuffering of infiltratie. Daarom ligt er bij de gebiedsontwikkeling een belangrijke nadruk op het vergroenen, en ontharden van de publieke ruimte. Dit zorgt voor een aangenamer gebied, verhoogt het verblijfsklimaat en biedt kansen voor droogte bestrijding, verhogen en stimuleren van lokale biodiversiteit en algehele verkoeling van de stad. Een groot deel van de ontwikkeling bevindt zich boven op een podium. In dit gebied liggen andere opgaven en kansen rondom klimaatadaptatie dan in het gebied dat in direct contact staat met de ondergrond. In de gebiedsontwikkeling is de ambitie om deze twee zones (podium en volle grond) op een zo goed mogelijke manier aan elkaar te koppelen, waarmee een integraal en klimaatadaptief netwerk ontstaat. De klimaatmaatregelen worden daarbij steeds gekoppeld aan de kwaliteit van de openbare ruimte, waardoor niet alleen veiligheid bij extreme weersomstandigheden wordt vergroot, maar ook aantrekkelijke, gezonde en toekomstbestendige verblijfsruimtes ontstaan. Belangrijke onderwerpen hierin zijn:

- **Waterberging** - In de gebiedsontwikkeling maken we gebruik van het 'stad als spons' principe. Water wordt hier zo lang mogelijk vastgehouden en (her)gebruikt Dit kan door gebruik te maken van een hemelwatercascade, waarin regenwater als eerste op daken wordt opgevangen, het vervolgens in het gebied wordt vastgehouden en wordt hergebruikt voor het bewateren van beplanting. In het gebied zit een globaal hoogteverloop van ca. twee meter van oost naar west, waarbij het laagste punt zich rond de Olympiaweg en het spoor bevindt, op ca. +0.5 - +0.0m NAP. In de opbouw van het podium wordt ruimte gereserveerd voor het langer vasthouden van regenwater. Dit stroomt vervolgens af naar de publieke ruimte die wel in contact staat met de ondergrond, waar het kan infiltreren. Ook in de publieke ruimte rond het stadion komt ruimte voor waterberging, zowel ondergronds als openwater. Dit water kan worden ingezet voor de sanitaire voorzieningen en alle schoonmaakwerkzaamheden van het stadion en om de gebruikskwaliteit van het gebied te verhogen door dit te combineren met sport en spelelementen of afkoeling van de openbare ruimte.
- **Hittestress** - De oriëntatie van de Stadiondriehoek maakt van het Stadionplein een kwetsbare plek voor hittestress. De publieke ruimte rond het stadion krijgt een groener en open karakter. Dit moet eraan bijdragen dat ook op de warmste dagen deze plek verkoeling kan bieden. Het gebruik van grote bomen, of met een brede kroonbreedte, kunnen hier een bijdrage aan leveren (in balans af te stemmen met factoren zoals zichtbaarheid, veiligheid en belevingswaarde).



Ecologische ambities en verbindingen tussen cruciale groengebieden in en rond de Stadiondriehoek

Kernbiotopen en bijbehorende gidssoorten

Tuinsteden
- Bunzing
- Dagpauwoog
- Laatvlieger (vleermuis)

Bedrijventerreinen
- Scholekster
- Boomvalk
- Bruin blauwtje

Hoge gebouwen
- Slechtvalk
- Gierzwaluw
- Zwarte Roodstaart
- Gewone dwergvleermuis

Sportcomplexen
- Groene specht
- Icarusblauwtje
- Ruige dwergvleermuis

Natuur en biodiversiteit

De lange lijnen die zijn vastgesteld in het Masterplan Feyenoord City vormen belangrijke ecologische verbindingen in de omgeving, deze verbinden respectievelijk het Varkenoordsepark, Sportpark Varkenoord en het getijdenpark aan de rivier met elkaar. De waterkering, die haaks hierop staat, wordt benut als kansrijke ecologische verbinding. De ecologsiche potentie van deze lijn wordt in hangt samen met de ontwerpkeuzes en inpassing van de dijk in het gebied (zie paragraaf 5.3). De beplanting in de gehele Stadiondriehoek is zoveel mogelijk van inheemse oorsprong of heeft een positieve bijdrage aan de lokale biodiversiteit en de gidssoorten in het

Toepassen van AI als fundament voor de ontwikkeling van de Stadiondriehoek geeft inzicht in bewegingen, gebruiken en kan inspelen op veranderende patronen.

Veelzijdige publieke ruimtes en dubbelgebruik

Gebouwen hebben een adaptief karakter en zijn ontworpen om op termijn andere gebruiken en functies te faciliteren

gebied. Beplanting heeft een zo lang mogelijke bloeiboog en een gelaagde vegetatiestructuur. Voor de gidssoorten zal er rekening gehouden worden met de vier V's: Voedsel, Veiligheid, Verbinding, Verblijfplaats. Ecologie wordt binnen de ontwikkeling verder uitgewerkt aan de hand van het Biodiversiteitskader en de Toolbox Natuurinclusief Rotterdam. Zoveel mogelijk van de footprint van de gebouwen komt terug als horizontale (groene) buitenruimtes zoals daktuinen, of in combinatie met energieopwekking. Vergroening op de daken zal bestaan uit voldoende gelaagdheid in structuur, type beplanting en hoogte.

Innovatie & meervoudig ruimtegebruik

De Stadiondriehoek richt zich niet alleen op de fysieke ontwikkeling van de wijk, maar ook op de integratie van innovatieve technologieën en slimme systemen die het gebied transformeren in een dynamische en toekomstbestendige stedelijke omgeving. AI en data spelen hierbij een cruciale rol en worden een constante factor in alle fases van de ontwikkeling en uitvoering. Door het toepassen van AI en slimme data-analysemethoden, kan het ontwerp, de bouw en het beheer van de wijk slimmer worden gemaakt, verspilling geminimaliseerd en het gebruik van middelen geoptimaliseerd. De Stadiondriehoek wordt daarmee een living lab voor stedelijke innovaties, waar vraagstukken op het gebied van sport, gezondheid en samenleven worden getest, gemonitord en geoptimaliseerd in samenwerking met diverse partners, waaronder de gemeente, onderwijsinstellingen en technologiebedrijven.

Daarnaast wordt de Stadiondriehoek ontworpen voor meervoudig en dubbelgebruik, waarbij gebouwen, voorzieningen en openbare ruimtes multifunctioneel inzetbaar zijn. Door de hoge ruimteclaim in dit gebied is het noodzakelijk dat de ruimtes flexibel kunnen worden gebruikt om zowel de dagelijkse als de wekelijkse behoeften te vervullen. Dit betekent dat werk- en onderwijsruimtes 's avonds kunnen dienen voor sport of ontmoetingen, en dat openbare plekken zoals pleinen en sportvelden op wedstrijddagen fungeren als verzamelplekken of logistieke zones, maar op andere momenten als ontspannings- of sportruimtes.

Deze aanpak sluit aan bij de ambitie om een duurzame en veerkrachtige wijk te creëren waarin gebouwen en openbare ruimtes zich kunnen aanpassen aan veranderende programma's, klimaatveranderingen en gebruikersbehoeften. De Stadiondriehoek wordt zo een flexibele en adaptieve stadsomgeving waarin wonen, werken, leren en bewegen moeiteloos in elkaar overlopen.

5.2 Inzicht in omgevingseffecten

De Stadiondriehoek bevindt zich op een locatie waar diverse geluidsbronnen, zoals drukke wegen, het spoor en het stadion, een sterke invloed uitoefenen. Daarnaast brengt de gewenste hoogstedelijke dichtheid uitdagingen met zich mee op het gebied van voldoende zon- en daglichttoetreding en windbelasting welke invloed kan hebben op de verblijfskwaliteit van de publieke ruimte. Om deze vraagstukken al in een vroeg stadium inzichtelijk te maken, zijn meerdere quickscans uitgevoerd. Deze verkennen de belangrijkste aandachtspunten die in de vervolgfase verder moeten worden onderzocht.

Geluid

Geluid is een bepalend aspect voor het plangebied. Niet alleen het spoor en de omliggende verkeerswegen spelen hierbij een rol, ook het stadion heeft een aanzienlijke impact op de geluidsbelasting. Om inzicht te krijgen in de verschillen tussen mogelijke stedenbouwkundige structuren zijn twee contrasterende ruimtelijke modellen onderzocht: een variant met gesloten superblocks (model A) en een meer open, poreuze structuur (model B). De bevindingen uit dit onderzoek zijn per thema geordend en vormen de basis voor verdere verdieping in het stedenbouwkundig plan. In de vervolgfase kunnen oplossingsrichtingen worden bekeken op verschillende niveaus: het beperken van geluid bij de bron, het toepassen van slimme stedenbouwkundige of bouwkundige afscherming en het optimaliseren van gevels of de positionering van programma.

Verschil tussen open of gesloten ruimtelijke structuur

De vergelijking tussen model A (gesloten superblocks) en model B (poreuze opzet) laat zien dat de verschillen beperkt zijn en vooral in de details liggen. Vanuit akoestisch oogpunt bestaat er geen duidelijke voorkeur voor één van beide varianten. Voor het merendeel van de gevels aan de buitenzijde van het plangebied geldt dat de geluidsbelasting dusdanig hoog is dat een geluidluwe zijde noodzakelijk is. Maatregelen zoals Harbour Fensters, Silent Air-gevelschermen of inpandige loggia's kunnen hierbij helpen, maar brengen aanzienlijke kosten met zich mee.

Geluid van het hoofdspoor & lokale wegen

De bebouwing in de zone tussen de Olympiaweg en het spoor vormt een belangrijke geluidsbuffer voor de Stadiondriehoek. Dankzij deze afschermende werking wordt slechts in een beperkt deel van het gebied de grenswaarde voor spoorweglawaai overschreden. Alleen op de hogere verdiepingen van de toren op de hoek Olympiaweg–Stadionweg wordt de grenswaarde overschreden, waardoor wonen hier niet wenselijk is.
In het noordelijke deel van het plangebied, waar gevels direct zicht hebben op het spoor, is de geluidsbelasting eveneens te hoog en moet worden voorzien in een geluidluwe zijde. Het geluid van gemeentewegen leidt in het algemeen niet tot overschrijding van de geldende grenswaarden. Wel geldt dat gevels nabij de Stadionweg een geluidsbelasting ondervinden die zodanig hoog is dat ook hier een geluidluwe gevel noodzakelijk is.

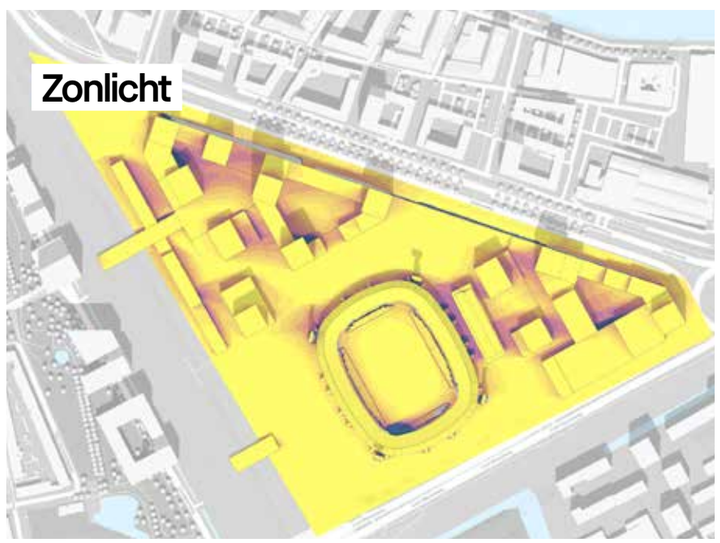
Geluid van De Kuip

Geluid afkomstig van voetbalwedstrijden veroorzaakt op hogere bouwlagen (boven circa 30 meter) nabij het stadion een overschrijding van de grenswaarden. Wanneer hier geluidgevoelige functies worden gerealiseerd, zal de geluidwering moeten worden verhoogd om het binnenniveau van 30 dB(A) overdag te kunnen garanderen. In deze eerste berekening is uitgegaan van een gevelisolatie (GA,k) van minimaal 33 dB, wat voor hoogbouw nog haalbaar is. Hogere isolatiewaarden vereisen zwaardere gevels, die zowel constructief als financieel minder aantrekkelijk zijn.

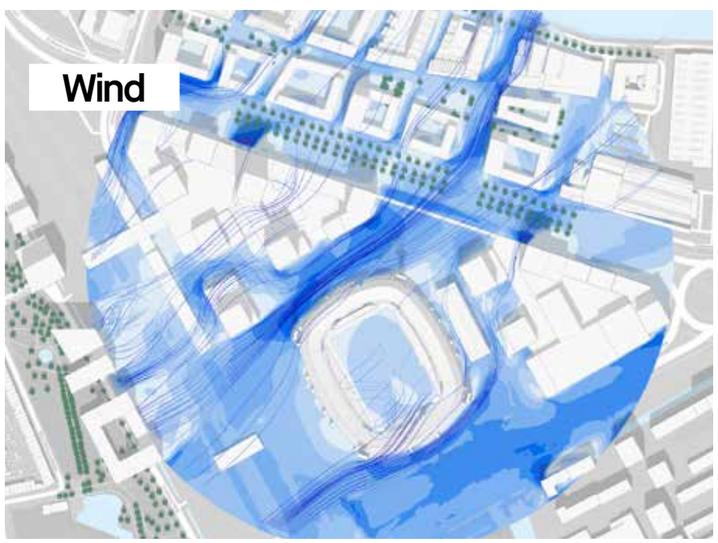
Kleinschalige evenementen uit de representatieve bedrijfssituatie van De Kuip vormen geen aanvullende beperking ten opzichte van voetbalwedstrijden. Voor evenementen in het Maasgebouw geldt wel dat in de nachtperiode grenswaarden worden overschreden ter hoogte van nabijgelegen geluidgevoelige gebouwen. In die gevallen moet óf de gevelwering van deze gebouwen worden verhoogd, óf de geluidsisolatie van het Maasgebouw worden verbeterd. Daarnaast veroorzaken de buitenpodia rond De Kuip lokaal overschrijdingen van de grenswaarden, met name bij podium Geel aan de noordwestzijde van het stadion. Hier moet nader onderzoek naar worden verricht.

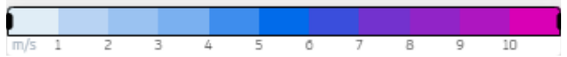
Impact van geluidsuitstoot tijdens voetbalwedstrijd op variant 'superblocks' (rode punten voldoen niet aan de grenswaarde van 30 dB(A)

Cumulatieve geluidswaardes van wegen en spoor op variant 'poreuze bebouwing' (Bij gele en oranje punten is voor woningen een geluidsluwe zijde noodzakelijk, rood kan geen woonfunctie huisvesten)

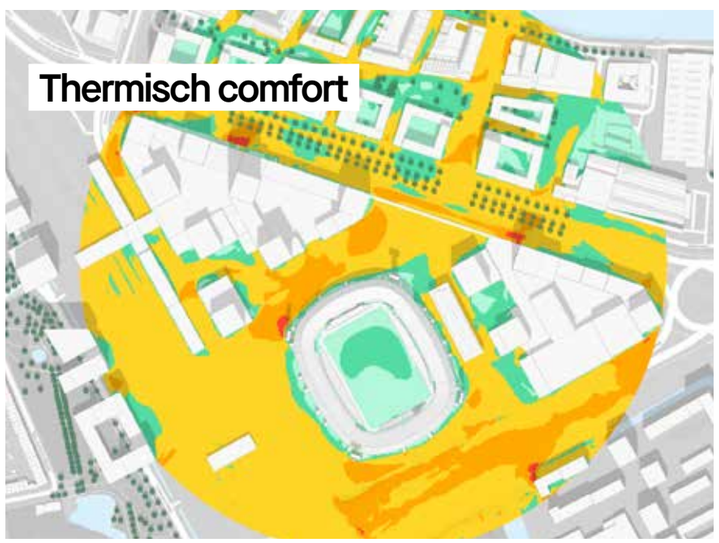


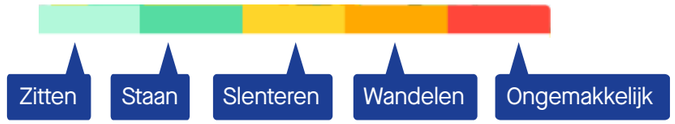
Minste Meeste





Minste Meeste





De gebiedsontwikkeling in de Stadiondriehoek brengt veranderingen met zich mee op het gebied van wind en zonlicht. De hogere bebouwing leidt tot meer schaduwvorming en gewijzigde windpatronen. De eerste studies geven richting aan de opgaven die in de vervolgfase moeten worden uitgewerkt. Onder meer vorm en positionering van gebouwen zullen belangrijke instrumenten worden om het thermisch comfort in het gebied te verbeteren.

Zonlicht

De grote publieke ruimtes (Stadionplein, Balkon op de Dijk en het stationsplein) hebben een prettige oriëntatie ten opzichte van de zon. Rond het stadion zijn hogere gebouwen wenselijk, omdat zij het stadiongeluid kunnen afvangen en zo bijdragen aan een prettig leefklimaat in de achterliggende zones. Dit heeft echter als keerzijde dat sommige binnenruimtes minder zonlicht ontvangen. Hier moet een zorgvuldige balans worden gevonden tussen bouwhoogte en voldoende zon- en daglichttoetreding. Positief is dat de sunspot op het veld van het stadion door de ontwikkeling niet wordt aangetast.

Wind

Uit de windstudie blijkt dat de lange gevelwand in ontwikkelveld 1 een windtunneleffect veroorzaakt, met negatieve gevolgen voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Het onderbreken van deze wand kan helpen om de wind te breken en de verblijfskwaliteit te verbeteren. Daarnaast leidt de interwijkverbinding – de route van Hillesluis naar de Maas – tot aanzienlijke windbelasting bij de kruising met de Stadionweg. De aanwezigheid van hoogbouw versterkt dit effect, waardoor de wind op maaiveldniveau een aandachtspunt vormt. De definitieve positie van hoogte accenten en het verder uitwerken van deze volumes, met onder andere vertrappingen kunnen bijdragen aan het doorbreken van deze windbelasting.

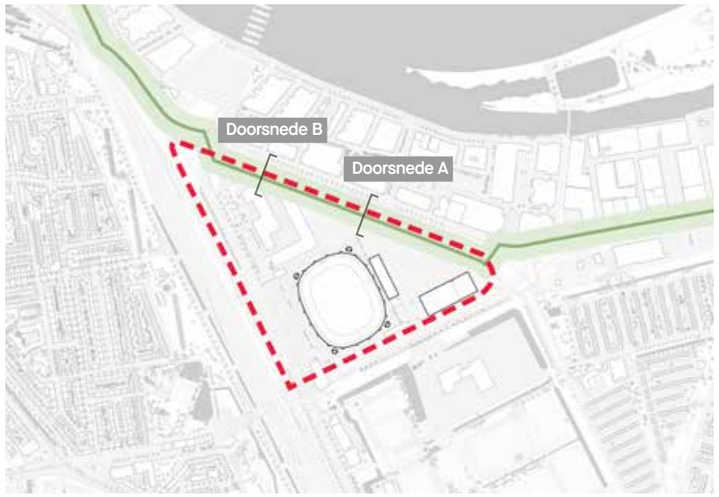
Thermisch comfort

Het thermisch comfort, bepaald door factoren zoals zonlicht, wind en beschutting, laat zien dat vooral de zone langs de interwijkverbinding en tussen het stadion en ontwikkelveld 1 goed moet worden onderzocht hoe de verblijfskwaliteit hier verbeterd kan worden.

5.3 Integratie van de waterkering

Waterkering met zicht op de lager liggende Stadiondriehoek (volledig uitgevoerd als talud)

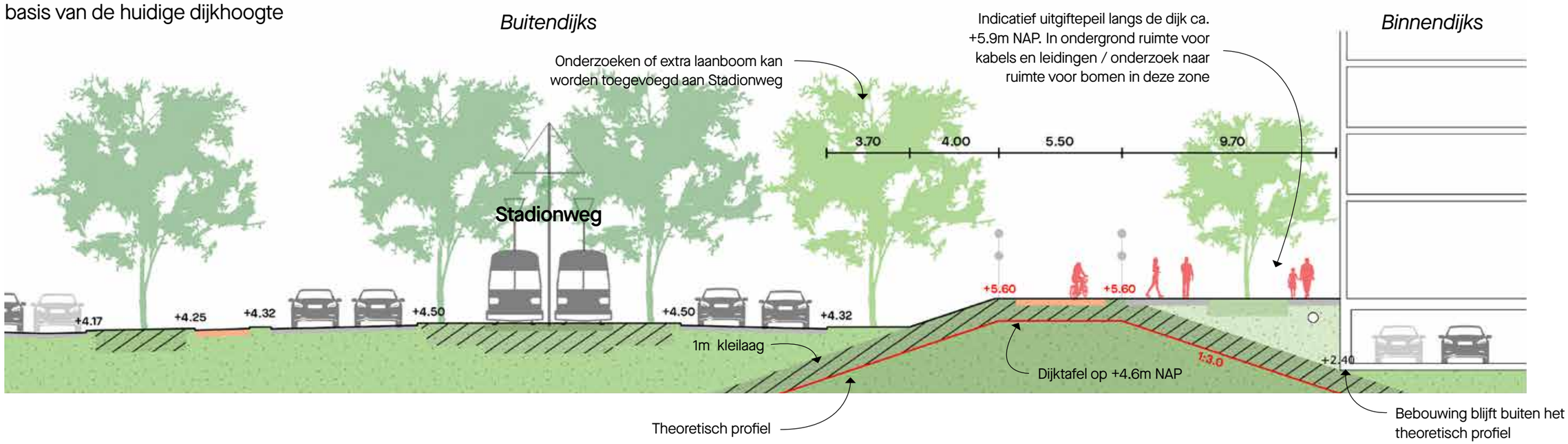
Deel waterkering uitgevoerd met keerwand ter hoogte van kruising Olympiaweg & Stadionweg



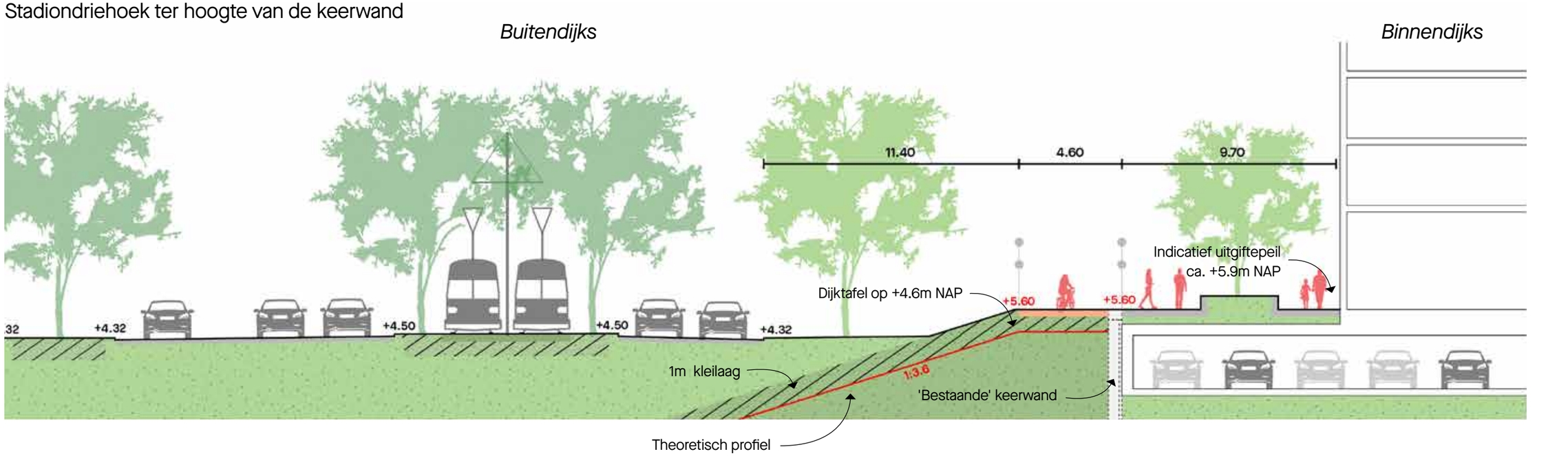
Positie waterkering in relatie tot de Stadiondriehoek

De primaire waterkering langs de Stadionweg is van vitaal belang voor de waterveiligheid van Rotterdam-Zuid. Met de komende ontwikkelingen in de Stadiondriehoek en heel Stadionpark moet de werking van de kering gewaarborgd blijven en dient er voldoende ruimte te zijn voor eventuele aanpassingen in de toekomst. Om een goede aansluiting te zoeken bij de rest van de stad ligt er een opgave om de kering te transformeren van een barrière in de stad naar een element dat een integraal onderdeel wordt van de omgeving, zonder de werking daarbij in de weg te zitten. Eén van de ingrediënten die hierbij is benoemd is het bouwen in de directe omgeving van de waterkering. Hiermee kunnen de hoogteverschillen tussen de kering en de lager liggende Stadiondriehoek op een goede manier in elkaar overlopen. In de Stadiondriehoek kent de kering twee verschillende verschijningsvormen. Iets meer dan tweederde is uitgevoerd als talud (optie a). Eenderde (van ca. 180m lang) kent aan de buitendijkse zijde een grastalud en een keerwand aan de binnendijkse zijde (optie b). In het kader van de notitie water en bodem sturend moeten gebiedsontwikkelingen rekening houden met toekomstige dijkversterkingen ten gevolge van klimaatverandering. De gemeente is op dit moment bezig met een nieuwe hydraulische berekening voor de komende honderd jaar (verwacht wordt dat dit onderzoek in 2026 wordt afgerond). Deze berekening is onder andere noodzakelijk door een aantal grote ontwikkelingen op en rond de rivier, zoals de aanleg van het getijdenpark, komst van de stadsbrug en mogelijke afgraving van een deel van de Esch. Uit deze nieuwe hydraulische berekening wordt het profiel van vrije ruimte van de waterkering voor de komende honderd jaar bepaald. Als we deze hoogte direct aanbrengen op de dijk aanbrengen, vervalt het profiel van vrije ruimte en kan er mogelijk meer grond uitgegeven worden en dichter bij de dijk gebouwd worden. Dit wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt met het Waterschap. Ten alle tijden dient bebouwing buiten het theoretisch profiel van de waterkering te blijven. Momenteel bevindt de dijktafel zich op +4.6m NAP. Daar bovenop wordt een kleilaag aangebracht van 1m waarmee de kruin van de dijk op een hoogte van +5.6m NAP ligt. Met verkanting en afwatering wordt ingeschat dat het uitgiftepeil langs de dijk op ca. +5.9m NAP kan komen te liggen.
De waterkering langs de Stadionweg bevindt zich relatief gezien al op een goede hoogte, daarbij speelt ook mee dat de kering relatief ver landinwaarts ligt (wat wil zeggen dat er een groot buitendijks gebied is dat eventuele overstromingskansen verkleint). De verwachting is dat de uitkomsten uit de nieuwe hydraulische berekening niet zullen zorgen voor een significante verhoging van de waterkering. Om te anticiperen op de resultaten uit de nieuwe hydraulische berekening is een vingeroefening gedaan naar de invloed van een eventuele verhoging van de dijktafel op de ontwikkeling in de Stadiondriehoek. Hierbij is een scenario geschetst van een verhoging +0.5 meter naar +5.1m NAP. Dit resulteert in een verschuiving van de bebouwingslijn van ca. 1.4 meter. Bij het nog robuuster vormgeven van de dijk wordt gekeken naar het aanplanten van de ontbrekende bomenrij tussen de dijk en de Stadionweg. In het Stedenbouwkundig plan, zal in nauwe samenspraak met het Waterschap Hollandse Delta en de uitkomst van de hydraulische berekening een definitieve bebouwingslijn worden vastgesteld langs de waterkering en de verschijningsvorm/uitvoering van die kering (optie A, B of combinatie daarvan). Waarbij wordt gezocht naar een optimale balans tussen waterveiligheid, stedelijke verdichting en ruimtelijke kwaliteit.

Optie A: Bebouwing aansluiten op hoogte kruin op basis van de huidige dijkhoogte



Optie B: Aansluiting tussen dijk en ontwikkeling in de Stadiondriehoek ter hoogte van de keerwand



06

Het vervolg

6.1 Placemaking begint morgen
6.2 Proces en ontwikkelstrategie
6.3 Raakvlakken en vervolgopgaves
6.4 Communicatie en participatie in de vervolgfases

6.1 Placemaking begint morgen

Placemaking zal een belangrijke bijdrage leveren om de Stadiondriehoek van de toekomst morgen al voelbaar en beleefbaar te maken. Door bewoners, ondernemers, bezoekers en andere belanghebbenden actief te betrekken, ontstaat een plek die niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal en programmatisch wordt gevormd voor en door haar gebruikers. Daarbij wordt voortgebouwd op bestaande ankerpunten zoals Feyenoord en het Topsportcentrum, die richting geven aan de dynamiek en herkenbaarheid van het gebied. De bestaande bedrijfshallen, kantoren en de publieke ruimte kunnen worden ingezet voor huisvesting van kleinschalige ondernemers, initiatieven en evenementen. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van het laatste ontbrekende deel van het Rondje Stadionpark over de parkeerterreinen, waarmee het gebied beter wordt verbonden en direct aantrekkelijker wordt voor dagelijks gebruik. Verschillende stakeholders beschikken over concrete ambities en plannen om de Stadiondriehoek op korte termijn te versterken.

Feyenoord & ODE 365

ODE 365 is een investeringsprogramma waarmee Feyenoord de komende jaren investeert in het huidige stadion om zowel kwalitatieve als commerciële impulsen te geven. Het merendeel van de projecten binnen dit programma betreft interne aanpassingen aan het stadion en het Maasgebouw. Twee projecten richten zich op de buitenruimte: de omloop en het Olympiaplein. Rondom het stadion wordt de omloop, het gebied tussen de hekken en het stadion, getransformeerd van een voornamelijk logistieke zone naar een omgeving met meer verblijfskwaliteit. Door te investeren in uitstraling, voorzieningen en programmering ontstaat ruimte voor maatschappelijke initiatieven, buurtactiviteiten en sportieve of culturele programma's die losstaan van het voetbal. Tegelijkertijd blijft de omloop volledig wedstrijddag-proof.

Ook het Olympiaplein speelt een belangrijke rol binnen ODE 365. Dit momenteel stenige en utilitaire plein heeft de potentie om uit te groeien tot een volwaardig stadsplein voor Rotterdam-Zuid. Samen met bewoners en partners wordt gewerkt aan tijdelijke en permanente invullingen, zoals sportactiviteiten, buurtprogramma's, horeca en groen. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

Met placemaking, participatie en een breed programma wordt verkend hoe De Kuip kan uitgroeien tot een plek die 365 dagen per jaar waarde toevoegt aan de stad. Een plek die echt van en voor Rotterdammers is, met behoud van de unieke sfeer en emotie die het stadion kenmerken. In 2026 worden de mogelijkheden verder onderzocht en worden keuzes gemaakt voor de volgende fase van ontwikkeling.

Topsportcentrum

Het Topsportcentrum zal de komende jaren naar buiten toe sterker positioneren als een plek waar talent zich ontwikkelt en waar bewoners, studenten en bezoekers zich welkom voelen om te bewegen, te kijken en te ontmoeten. De ruimte in en rondom het gebouw wordt actiever ingezet voor sport en verblijf. Programmering vindt daarbij niet alleen binnen plaats, maar nadrukkelijk ook buiten. Het huidige parkeerterrein en de omliggende openbare (sport)ruimte bieden volop kansen voor tijdelijke sportactiviteiten, evenementen en clinics. The Final en 3×3-basketbal zijn daarvan aansprekende voorbeelden en zullen dankbaar gebruik maken van de faciliteiten die zowel het Topsportcentrum als de Stadiondriehoek als geheel te bieden hebben. Voor studenten wordt gewerkt aan het maken van een prettige, veilige en aantrekkelijke verblijfplaats waar leren, trainen en ontmoeten samenkomen. Zichtbare activiteit en aandacht voor verblijfskwaliteit zorgen voor meer dagelijkse beweging en levendigheid rond het gebouw. Daarnaast werkt team Sportregie van Sportbedrijf Rotterdam actief aan het versterken van de verbinding met de omgeving en het verhogen van de sportparticipatie in de omliggende wijken. Ook voor het Topsportcentrum wordt deze aanpak ingezet. Door het gebruik van het gebouw en de buitenruimte structureel in te zetten en kennis over bezoekers, gebruikers en activiteiten te bundelen, ontstaat steeds beter inzicht in wat werkt en waar behoefte aan is. Deze inzichten worden benut om de programmering gericht te versterken en het gebied stap voor stap verder te laten groeien als open en dynamisch sportknooppunt. Hierdoor wordt het Topsportcentrum een plek waar sport niet alleen wordt beoefend, maar wordt beleefd.

Bedrijfshallen en kantoren

Leegkomende ruimtes in de bedrijfshallen of kantoren worden in de komende jaren ingericht voor ondernemers, studenten of maatschappelijke organisaties om zich nu al te verbinden aan het gebied. Dit biedt kansen om op korte termijn al programmaonderdelen te laten wortelen, concepten te testen, startups de ruimte of eerste onderwijsfaciliteiten een plek te geven, zodat deze over een aantal jaren een permanente plek kunnen krijgen in de Stadiondriehoek.

Bedrijfsruimtes kunnen worden ingezet om jonge ondernemers of maatschappelijke organisaties al een plek in het gebied te geven

Activeren van ruimtes rondom De Kuip voor meer dynamiek voor en na de wedstrijden

Het Topsportcentrum zet ruimte rondom het gebouw vaker in voor activiteiten, evenementen en clinics

Het Olympiaplein wordt nu al een nieuwe evenemententerrein voor de stad – met onder ander het jaarlijkse Olympiafestival

Met een tijdelijke inrichting de laatste ontbrekende schakel in het Rondje Stadionpark aanleggen

6.2 Proces en ontwikkelstrategie

Na de vaststelling van dit gebiedsambitiedocument Stadiondriehoek zal de verdere uitwerking van het gebied ter hand worden genomen. Deze uitwerking gebeurt op basis van de ambities zoals geformuleerd in het gebiedsambitiedocument. Voor diverse thema's en onderdelen worden verdiepende onderzoeksvragen opgesteld, waarvan de resultaten zullen worden verwerkt in een stedenbouwkundig plan. Het voortvarend doorpakken met het stedenbouwkundig plan is gewenst gezien het voortgaande ontwerpproces van het naastgelegen station en de wens van de initiatiefnemers om volgende stappen met de AI Datacampus te zetten. Tegelijk zal niet alle ontwikkelingen in hetzelfde tempo worden uitgewerkt en zal het stedenbouwkundig plan flexibel moeten zijn. Belangrijk is dat ook het stedenbouwkundig plan verschillende scenario's voor De Kuip kan faciliteren.

Tijdens fase van het stedenbouwkundig plan worden verschillende ruimtelijke modellen verkend waarin onder andere volume, positionering en compositie worden onderzocht voor de Stadiondriehoek. Hierbij worden de belangrijkste stakeholders, waaronder omwonenden, bedrijven, onderwijsinstellingen en sportorganisaties, in de gelegenheid gesteld om mee te denken en te doen over de voorgenomen ontwikkeling. (zie hoofdstuk 6.4) Het vastgestelde stedenbouwkundig plan vormt vervolgens de ruimtelijke en programmatische leidraad voor het verdere ontwerptraject, de benodigde planologische procedures (zoals de wijziging van het omgevingsplan) en de vergunningsaanvragen. Daarnaast dient het als toetsingskader voor bouwplannen, inrichtingsplannen en eventueel benodigde deelstudies.

Na de vaststelling van het stedenbouwkundig plan wordt één integraal ontwerp omgevingsplan voor het gebied opgesteld. Dit dient als juridisch kader voor de stad en omgeving voor de toekomstige invulling van de Stadiondriehoek: een aantrekkelijk en toekomstgericht gebied dat aansluit op de ambities van de gemeente Rotterdam, Feyenoord, onderwijsinstellingen en marktpartijen. De verwachting is dat de tervisielegging van het ontwerp omgevingsplan plaatsvindt in 2027. Op het moment dat het omgevingsplan ter inzage ligt wordt gelijktijdig gestart met de eerste uitwerking van de bouwplannen en het opstellen van een nader te bepalen aantal Nota van Uitgangspunten. In de Nota van Uitgangspunten worden de exacte uitgangspunten per ontwikkelplot nog een keer verder concreet vastgelegd. De uitvoeringswerkzaamheden zullen op zijn vroegst starten in 2029/2030, na de definitieve vaststelling van het omgevingsplan en het verkrijgen van de omgevingsvergunning. De volgende producten zullen in de vervolgfase worden gemaakt:

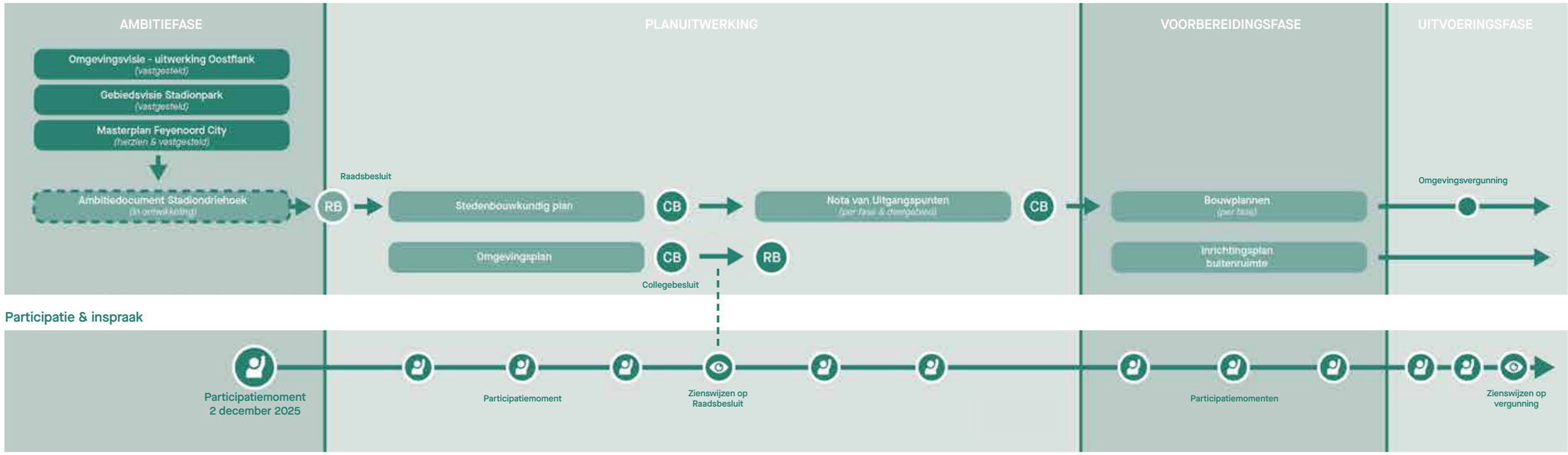
Stedenbouwkundig plan
Het stedenbouwkundig plan is een nadere uitwerking van de ruimtelijke en programmatische ambities die in het gebiedsambitiedocument zijn geformuleerd. Hierin worden vraagstukken rondom programmamix, mobiliteit, duurzaamheid, openbare ruimte en stedenbouwkundige opzet verder uitgewerkt. Ook wordt ingegaan op aspecten zoals bouwvolumes, verkaveling en de relatie met de bestaande stad. Het plan dient als kader voor verdere uitwerkingen en beleidskeuzes.

Beeldkwaliteitsplan (BKP)
Gelijktijdig met het stedenbouwkundig plan wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document geeft richting aan de gewenste architectonische en ruimtelijke kwaliteit van de Stadiondriehoek. Uit het BKP wordt een welstandsparagraaf opgesteld. Dit is (na vaststelling door de gemeenteraad) een essentieel instrument voor de toetsing van bouwplannen door de Subcommissie Q-team Feyenoord City en draagt bij aan een consistente ruimtelijke en esthetische uitstraling van het gebied. De exacte status van het BKP (en welstandsparagraaf) worden later in het proces vastgesteld.

Omgevingsplan
De ontwikkeling van de Stadiondriehoek is in strijd met het huidige bestemmingsplan, dat voornamelijk gericht is op sport-, bedrijvigheid en verkeersfuncties. Om de herontwikkeling met een mix van functies zoals wonen, onderwijs, technologie, sport, werken en recreatie mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden aangepast.

NVU en bouwplannen
Een Nvu is de vertaling van het overkoepelende stedenbouwkundig plan tot een bouwplot. In de Nota van Uitgangspunten staan belangrijke zaken om tot realisatie van een bouwplan te kunnen komen. De Nota van Uitgangspunten wordt vastgesteld en is daarmee het bestuurlijk bekrachtigde kader voor ontwikkeling van bouwplannen.

Gefaseerde ontwikkeling
De Stadiondriehoek is een grote gebiedsontwikkeling met een totaal bruto vloeroppervlakte van circa 400.000 m². Dit vergt een zorgvuldige opdeling in behapbare fases en deelprojecten. De ontwikkeling van de Stadiondriehoek verloopt gefaseerd en toekomstbestendig, met oog voor wet- en regelgeving, planprocedures en de bestaande gebouwde omgeving. Hierbij wordt optimaal gebruikgemaakt van tijdelijke functies en gefaseerde sloop om het gebied tijdens de transitie levendig en aantrekkelijk te houden. Het gebiedsdeel "podium" zal ontwikkeld worden in samenhang met het station. De opening van het station Stadionpark is voorzien voor 2033. Op dat moment moeten de voorzieningen voor het station, alsmede een goede aankomst ruimte voor de reizigers vanaf de stationstraverse gereed zijn. Dit geeft tijd om de AI Datacampus gedegen voor te bereiden, maar ook te zorgen dat deze in aansluiting op het geopende station gelijk voor een goede en veilige omgeving te zorgen. Verder zou in de eerste fases de focus kunnen liggen op woningbouw en enkele anchor tenants (bijv. een eerste onderwijsgebouw of bedrijfsverzamelgebouw) aan de randen van het gebied. Naarmate OV-knoop en brug werkelijkheid worden, kan het echte campushart met labs en hoogstedelijke functies gebouwd worden. Flexibiliteit in het stedenbouwkundig plan is belangrijk om in te spelen op technologische ontwikkelingen en marktvraag in de tussentijd.



Belangrijke uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan en de ontwikkelstrategie zijn:

1. Faseerbare ontwikkeling
Gefaseerde bouw en sloop: gebouwen worden pas gesloopt als vervangende of tijdelijke voorzieningen beschikbaar zijn, om leegstand en functieverlies te voorkomen. Flexibel bestemmingsplan en vergunningenstrategie: ruimte voor aanpassing van functies in de tijd, afhankelijk van marktontwikkelingen, regelgeving en stedelijke behoeften.

2. Tijdelijke voorzieningen en placemaking
Tijdelijke en leegstaande gebouwen: modulaire of verplaatsbare faciliteiten voor onderwijs, sport, horeca of werkplekken, om het gebied actief te maken en te houden tijdens de verschillende fases van ontwikkeling. Het is belangrijk om de verandering van het gevoel zo snel mogelijk voelbaar te maken. Hiermee krijgt het gebied zo snel mogelijk meer betekenis voor supporters, studenten en de omliggende wijken. We zetten hierbij op leefbaarheid tijdens transitie: groen en tijdelijke ontmoetingsplekken om de sociale samenhang te versterken in de tussenfases. Hierbij passen ook pop-up functies: culturele events, sportactiviteiten en markten op plekken waar niet gebouwd wordt.

3. Continuïteit in de kernwaarden
Het gebiedsconcept en de bijbehorende kernwaarden (Beleving, Innovatie & Topprestatie) worden in het stedenbouwkundig plan verder geconcretiseerd en bieden tot en met de realisatie en in gebruik name van het gebied een kapstok voor de gebiedsontwikkeling. Beleving wordt al vanaf de placemaking een belangrijk thema in hoe het gebied ervaren wordt, de dynamiek, levendigheid tijdens een wedstrijd tot aan de definitieve inrichting met aantrekkelijke buitenruimtes, horeca en evenementenlocaties. Innovatie zit in de placemaking al tijdelijke concepten en experimenten als proeftuin. De Stadiondriehoek vormt een zelflerend gebied waar vanaf dag één lessen worden getrokken voor de toekomst. Voor topprestaties is ook in tijdelijke fases ruimte voor opleiding, sport en start-ups, wat zich verder uit kristaliseerd naar de definitieve invulling van de Stadiondriehoek.
De uiteindelijke fasering is uiteraard ook afhankelijk van de planvorming rond De Kuip. Feyenoord is onderdeel van de projectorganisatie en met hen zal het volledige vervolgtraject worden geinventariseerd en momenten van nader te maken keuzes verder worden afgestemd als onderdeel van de verder uit te werken ontwikkelstrategie. Op basis van het gebiedsambitiedocument (en na de voorziene eenwording van Feyenoord en Stadion Feijenoord NV) zullen zij in samenwerking met de andere stakeholders en gemeente Rotterdam het proces om te komen tot een uitgewerkte toekomstvisie opstarten.

Ontwikkelstrategie en financiële uitvoerbaarheid

Om de ambities voor de Stadiondriehoek te realiseren, is een in deelgebieden opgestelde ontwikkelstrategie noodzakelijk. Het plangebied is hiervoor opgedeeld in drie deelgebieden, elk met een eigen eigendomsstructuur en bijbehorend realisatiestrategie.

Deelgebied 1: (Podium)

Dit gebied, gelegen in de oksel van de Stadionweg en de Olympiaweg, kent een versnipperd eigendom tussen de gemeente en private partijen van Herk en van Kessel. De keuze tussen faciliterend of actief grondbeleid wordt momenteel onderzocht. Bij faciliterend grondbeleid vindt de ontwikkeling plaats op initiatief van de grondeigenaren, waarbij de gemeente medewerking verleent mits de geformuleerde ambities worden geborgd. Het publieke kostenverhaal zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst of eventueel worden verhaald via kostenverhaalsregels in het omgevingsplan. Gezien de intentie tot uitgifte gemeentelijke gronden in dit deelgebied ligt het echter voor de hand te komen tot het opstellen van een gemeentelijke grondexploitatie. Hierbij dienen er afspraken gemaakt te worden over het eventueel inbrengen van gronden en de uitgifte van de gemeentegronden. Dit dient onder andere in het kader van Didam nader onderzocht en uitgewerkt te worden. Een definitieve keuze voor welke ontwikkelingsstrategie is nog niet gemaakt. Dit wordt in de volgende fase uitgewerkt, in samenhang met de andere deelgebieden.

Deelgebied 2: (Sportdriehoek)

Dit deelgebied strekt zich uit van de achterkant van het stadion tot aan de Stadionweg en is grotendeels in eigendom van de gemeente. Voor de huidige parkeervoorzieningen bestaat een overeenkomst met Stadion Feijenoord NV. Vanwege het grondbezit is actief grondbeleid hier de meest logische strategie. Dit biedt de gemeente maximale sturing op de ambities. De bestaande afspraken met Stadion Feijenoord NV over het parkeren worden in de volgende fase nader uitgewerkt.

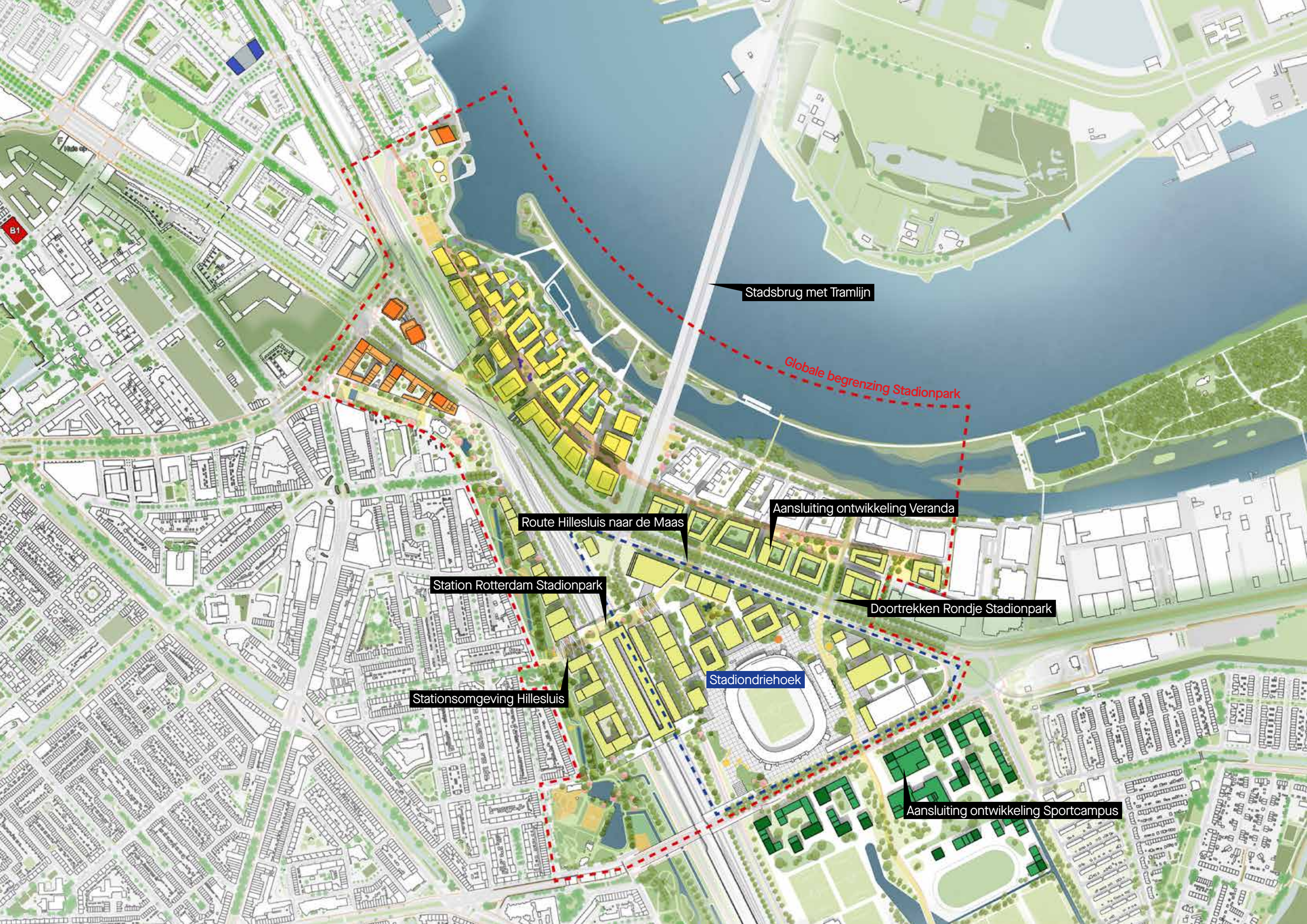
Deelgebied 3 (Zuidoostzijde)

Dit betreft het stadioncomplex en de gronden grenzend aan de Olympiaweg. De grond is gemeentelijk eigendom, belast met erfpacht- en opstalrechten ten gunste van Stadion Feijenoord NV. De ontwikkeling van dit deelgebied is onlosmakelijk verbonden met de plannen van Stadion Feijenoord NV. De daadwerkelijke planvorming voor het stadion moet nog opgestart worden. Op basis van de voorstellen die hier uit volgen zal voor dit deelgebied separate besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd, inclusief de daarbij behorende financiële uitwerking.

Financiële samenhang en uitvoerbaarheid

Voor dit gebiedsambitiedocument heeft een eerste globale financiële verkenning plaatsgevonden. Bij het stedenbouwkundig plan zal een uitgewerkte businesscase worden opgezet als basis voor afspraken tussen de partijen in het gebied en voor de vaststelling van een eventuele gemeentelijke grondexploitatie.

De ambities voor de Stadiondriehoek overstijgen de individuele deelgebieden. Om de integrale kwaliteit van de infrastructuur en buitenruimte te waarborgen, is onderlinge financiële verevening essentieel. **De exacte vormgeving of het mogelijk is en hoe kosten en opbrengsten tussen de drie deelgebieden te verevenen zal nader worden onderzocht, waarbij het de voorkeur heeft dit via een grondexploitatie te regelen.**


Stadsbrug met Tramlijn
Globale begrenzing Stadionpark
Aansluiting ontwikkeling Veranda
Route Hillesluis naar de Maas
Station Rotterdam Stadionpark
Doortrekken Rondje Stadionpark
Stadiondriehoek
Stationsomgeving Hillesluis
Aansluiting ontwikkeling Sportcampus

6.3 Raakvlakken en vervolgopgaves

De Stadiondriehoek ligt in een dynamische omgeving waar de komende jaren veel ontwikkelingen plaatsvinden. Bij de verdere uitwerking zal de nauwe samenwerking met de projectorganisatie Stadionpark en de projectorganisatie MIRT Stadsbrug en OV gecontinueerd worden. Belangrijke raakvlakken en gezamenlijke vraagstukken zijn:

Station Rotterdam Stadionpark

- Verder uitwerking ketenvoorzieningen (K+R, taxi, fietsenstalling, eventuele bushalte), inrichting Olympiaweg ter hoogte van station en inzicht in ruimtevraag van stationsprogramma (en mobiliteit) in de Stadiondriehoek of strook tussen spoor en Olympiaweg - DO Stationsomgeving
- Aantakking stationstraverse op gebiedsontwikkeling (hoogte en locatie zijn bepaald in het schetsontwerp van het station Stadionpark) en vormgeven continue route vanuit Hillesluis naar het Getijdenpark Feijenoord
- Uitwerking evenemententraverse en opstellen definitief ontwerp bufferruimte voor station en opstelplek bussen uitsupporters met een passende uitstraling (en mogelijk dubbelgebruik op dagen dat deze niet gebruikt worden)

Stadsbrug en nieuwe tramlijn

- Als gevolg van de stadsbrug zal het kruispunt van de Olympiaweg en Stadionweg opnieuw worden ingericht. De eventueel aangepaste hoogte van de kruising en het benodigde ruimtebeslag van de kruising vormt een belangrijke context voor de gebiedsontwikkeling en dient in interactie tussen brug en gebied te worden vormgegeven.
- In relatie tot de uitwerking van de autoluwe stadsbrug, zal ook bepaald worden welke functie de Olympiaweg krijgt als onderdeel van het stedelijk netwerk om te waarborgen dat de uit te werken ambitie ten aanzien van autoluw ook werkelijkheid wordt. De ruimtelijke vormgeving van de Olympiaweg wordt verder uitgewerkt in het licht van deze uitwerking, waarbij ambities uit het masterplan (geen lijn maar een plek) het uitgangspunt vormen;
- De stadsbrug heeft waarschijnlijk ook impact op het functioneren van de Stadionweg met daarbij een mogelijke nieuwe aansluiting voor de Veranda. De ontsluiting van de Stadiondriehoek en de oversteken van de doorlopende routes dienen hiermee in samenhang vormgegeven te worden. De uitgangspunten in het herziene Masterplan Feyenoord City 2.0 geven hierbij de kaders aan.

Ontwikkeling Veranda, Sportcampus en Stationsomgeving Hillesluis

- Programmatisch en qua fasering is met name de afstemming met de Veranda van groot belang, vanwege de voorziene verplaatsing van de leisurefuncties van de Veranda naar de Stadiondriehoek.
- Een doorlopende buitenruimte, zorgend voor prettige routes in de stad van groot belang. Met name het Rondje Stadionpark en de route van Hillelsuis

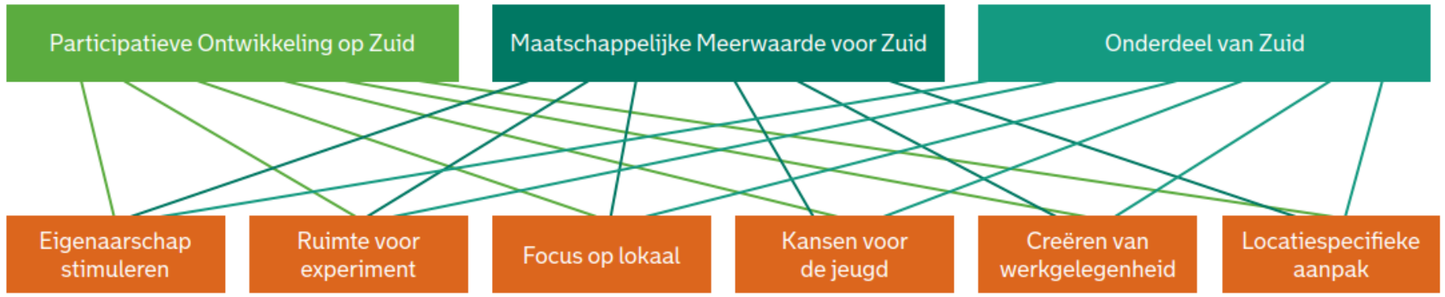
Vervolgopgaves

In dit gebiedsambitiedocument zijn de ambities voor de stadiondriehoek opgenomen, met daarin een verkenning van de mogelijke stedenbouwkundige modellen. Op basis van deze verkenning zijn de volgende onderzoeksvragen en nadere uitwerkingen aan het licht gekomen die in de vervolgfase extra aandacht verdienen. De belangrijkste punten hierbij zijn:

- Verdere invulling en concretisering van programma in de Stadiondriehoek in relatie tot de gehele ontwikkeling van Stadionpark, passend bij de ambities als opgenomen in dit gebiedsambitiedocument;
- Verdere uitwerking van parkeren en fietsparkeren in het gebied met daarbij aandacht voor:
  - De te hanteren parkeernormen gekoppeld aan de verbeterde bereikbaarheid van het gebied en de daarbij behorende knooppuntfunctie en hoogstedelijke ontwikkeling
  - Uitwerken en inzicht krijgen in omvang dubbelgebruik van parkeerfaciliteiten tijdens grote (sport)evenementen in de Stadiondriehoek, passend bij de mobiliteitsstrategie voor De Kuip;
- Uitwerking van een optimale stedenbouwkundige structuur per deelgebied (ook in relatie tot programmering) die inspeelt op de impact van geluid in dit gebied;
- Het toekomstigbestendig omgaan met de dijk, als waterkering en openbare ruimte, in relatie tot de bebouwing en parkeermogelijkheden in de Stadiondriehoek.
- Uitwerking van de openbare ruimte (die grotendeels op een verhoogd maaiveld ligt) en daken met aandacht voor:
  - Inpassing van bomen van de eerste categorie in het gebied;
  - optimale balans tussen daken voor gebruik, energieopwekking, waterberging e.d.;
  - uitwerken hoogteverschillen tot inclusieve routes voor elke gebruiker en doelgroep;
  - ecologische kansen en kwaliteiten;
- Uitwerken van een betrouwbaar, betaalbaar en duurzaam energiesysteem met mogelijke relatie met het stadion en een ontwikkelstrategie passend bij de netcongestie van de komende jaren;

6.4 Communicatie en participatie in de vervolgfases

We streven naar een nieuw centrumgebied voor Rotterdam-Zuid: een gebied waar technologie, educatie, data en gemeenschap samenkomen. Een gebied wat we vormgeven voor en met de Rotterdammers en meer specifiek de bewoners en ondernemers uit de omliggende wijken. We zetten daarom in op een intensieve participatie, waarin de omgeving mee kan bouwen en mee kan doen met de transformatie van het gebied. Deze transformatie gaat verder dan fysieke herinrichting. Het gebied ontwikkelt zich tot een sociaal, digitaal en economisch ecosysteem, gebouwd mét en vóór de mensen die er wonen, werken, leren en recreëren. De AI Datacampus fungeert als motor voor nieuwe werkgelegenheid, leermogelijkheden en verbinding met de wijk.



Kernwaarden van de aanpak

Geïnspireerd op het maatschappelijk kader Feyenoord City, maar vertaald naar de context van de Stadiondriehoek:

Kernwaarde	*Betekenis in de praktijk*
Samen	Co-creatie met buurt, instellingen, bedrijven en gebruikers
Transparant	Duidelijke, eerlijke en tijdige communicatie
Toegankelijk	Iedereen kan meedoen, ongeacht achtergrond of kennisniveau
Flexibel	Ruimte voor iteratie, leren en bijsturen
Levendig	Placemaking en digitale tools als middel voor ontmoeting, interactie en testomgeving

Participatie

Een toekomstbestendige ontwikkeling van de Stadiondriehoek kan alleen succesvol zijn wanneer deze gedragen wordt door de gemeenschap die het gebied maakt én gebruikt. Participatie vormt daarom een integraal onderdeel van het proces: vanaf de visievorming tot en met de verdere planuitwerking en tijdelijke programmering. Wij streven naar een open, transparant en uitnodigend traject waarin alle relevante doelgroepen zich gehoord en betrokken voelen.

Brede en inclusieve betrokkenheid

De Stadiondriehoek bevindt zich midden in een dynamische stadsomgeving. Daarom betrekken wij een breed palet aan stakeholders:

- Huidige bewoners van de omliggende wijken brengen lokale kennis en ervaringen in. Zij helpen ons inzicht te krijgen in het bestaande gebruik van de wijk, de sociale dynamiek en de kansen die zij zien voor verbetering.
- Feyenoord is een belangrijke partner in de gebiedsontwikkeling. Supporters (als belangrijke gebruiker van het gebied), bezoekers en deelnemers aan het maatschappelijk programma denken mee over de invulling van het gebied en kunnen hun wensen daarbij aangeven.
- Toekomstige bewoners – zoals studenten, starters, gezinnen, ondernemers en kenniswerkers – worden nadrukkelijk betrokken om te bepalen welke woonmilieus, voorzieningen en openbare ruimte bij hun leefstijl passen.
- Lokale ondernemers en maatschappelijke organisaties dragen bij aan het versterken van de identiteit van het gebied en spelen een rol in placemaking, tijdelijke programmering en het vormgeven van buurtfuncties.
- Onderwijs- en kennisinstellingen zoals de Erasmus Universiteit, hogescholen en mbo-instellingen participeren binnen het programma voor leren en innoveren. Zij denken mee over inhoudelijke thema's, ruimtegebruik, de AI Datacampus en de verbinding met de wijk.

Positie van de AI Datacampus

Centraal in deze ontwikkeling staat de AI Datacampus: een dynamisch knooppunt voor onderwijs, onderzoek, ondernemerschap en maatschappelijke innovatie rondom data en digitale technologie. De Communicatie- en participatieaanpak voor de gebiedsontwikkeling rond de AI Datacampus heeft vijf centrale doelstellingen:

- Draagvlak en vertrouwen opbouwen: Door vroegtijdige, open en consistente communicatie ontstaat een realistisch en gedeeld beeld van de AI Datacampus en de gebiedsontwikkeling.
- De wijk actief betrekken bij de ontwikkeling: Bewoners, ondernemers, studenten en organisaties worden uitgenodigd mee te denken, ontwerpen en mee te doen.
- De AI Datacampus zichtbaar verbinden met Rotterdam-Zuid: De campus wordt gepositioneerd als motor voor nieuwe kansen: werkgelegenheid, onderwijs, technologie en sociaal-economische ontwikkeling in de omliggende wijken.
- Toegankelijke participatie voor iedereen mogelijk maken: Het traject is laagdrempelig, meertalig, visueel en divers in werkvormen zodat álle doelgroepen kunnen bijdragen.
- Identiteit en betrokkenheid vroegtijdig zichtbaar maken: via tijdelijke initiatieven en programmering (Sport, cultuur, data-labs, AI pilot onderwijs, buitenklassen) ontstaat al in een vroege fase beleving en verbinding met het gebied!

- • Bezoekers, wijkgebruikers en geïnteresseerden worden uitgenodigd om mee te denken over de openbare ruimte, culturele activiteiten en recreatieve routes, zodat de Stadiondriehoek een plek wordt voor iedereen.

Aanpak en uitgangspunten

De participatie aanpak is gestoeld op de volgende uitgangspunten:

- Transparantie en duidelijkheid: We geven helder aan waarover kan worden meegedacht, welke keuzes al vaststaan en hoe het proces verloopt. Zo voorkomen we onduidelijkheid en bouwen we aan vertrouwen.
- Vroegtijdige en blijvende betrokkenheid: Participatie start al tijdens de conceptfase en loopt door tot in de realisatie en tijdelijke programmering van het gebied. Hierdoor ontstaat continuïteit en herkenbaarheid.
- Meerdere vormen van participatie: We zetten een mix in van bijeenkomsten, ontwerpsessies, gebiedswandelingen, online consultaties en een digitaal platform. Voor iedereen wordt een passende manier geboden om mee te doen.
- Gelijke informatiebasis: Door alle doelgroepen tijdig en begrijpelijk te informeren, creëren we een gelijkwaardig vertrekpunt voor constructieve dialoog en samenwerking.
- Placemaking als participatiemiddel: Tijdelijke invullingen, zoals testgroen, culturele activiteiten, sportplekken of buurtinitiatieven, geven bewoners en partners de kans om de toekomstige identiteit van de Stadiondriehoek al te ervaren en mede vorm te geven.
- Terugkoppeling en verantwoording: We geven altijd inzicht in hoe input is gebruikt, welke afwegingen zijn gemaakt en welke zaken (nog) openstaan. Dat zorgt voor betrouwbaarheid en een solide participatiebasis.

Resultaat: Door participatie te verankeren in alle fasen van de Stadiondriehoek ontstaat een ontwikkeling die aansluit bij de wensen van bewoners, gebruikers en partners. Een gebied dat niet alleen wordt ontworpen vóór de stad, maar vooral mét de stad. Zo bouwen we gezamenlijk aan een inclusieve, innovatieve en levendige stadswijk waarin leren, wonen, werken, technologie en recreatie op natuurlijke wijze samenkomen.

Instrumenten voor de participatie

- Participatie in planvorming: Netwerkgesprekennen en participatiebijeenkomsten, Werksessies, workshops met bewoners, dtudenten en andere betrokkenen
- Placemakingpilots: Testen met tijdelijke invullingen zoals pop-up werkplekken, buitenklassen, foodlabs of sportpleinen en invullingen van lege ruimtes, gekoppeld aan de ambities van het gebied en samen met de AI Datacampus, Topsportcentrum en het maatschappelijk programma van Feyenoord.
- Living labs & onderwijsprogramma's: Studenten van MBO, HBO en WO werken aan concrete opgaven in de wijk ().
- Betrekken community builders: Lokale bruggenbouwers die verbinden tussen gemeente, initiatieven in het gebied en bewoners (met specifieke aandacht voor jongeren).
- Inzet inclusieve formats: visuele participatie, workshops met jongeren, ouderen en digitaal minder vaardigen.

Monitoring en bijsturing

- Het participatieproces in de Stadiondriehoek is een lerend systeem:
- Evaluatie na elke fase op inhoud, bereik en representativiteit;
- Bijsturing via feedbackloops: polls, panels, app-data;
- Delen van lessen via de website en uitwisselingssessies;
- Data-analyse van gebruikersinput als input voor ontwerp en beleid.

De plannen voor de Stadiondriehoek worden geen blauwdruk. We werken aan een stapsgewijze ontwikkeling, waarbij de invulling samen met de stakeholders in een levend netwerk wordt vormgegeven.. Door open communicatie en actieve participatie wordt deze plek diep geworteld in de gemeenschap. Zo ontstaat een wijk waar technologie, data en mensen samenkomen – toekomstgericht én lokaal verankerd.

Verschillende publieke evenementen, workshops en bijeenkomsten maken de Stadiondriehoek een product van samen bouwen aan de stad

Gebruik van AI en VR om ideeën, wensen en plannen met de stad te delen en uit te wisselen

Beeldverantwoording

Beeldverantwoording

De gemeente Rotterdam heeft getracht de bronnen van alle beelden in het gebiedsambitiedocument te achterhalen. Mocht u van mening zijn dat uw beeld onrechtmatig is gebruikt, neemt u dan contact op.

Beeldmateriaal dat niet in deze paragraaf vermeld staat, is gemaakt door en/of eigendom van Mecanoo Architecten, Scope Spatial Strategies, Feyenoord en Gemeente Rotterdam.

Pagina 4 (volledige pagina)
© Aerophotostock

Pagina 9 (v.l.n.r)
Rotterdam City Basketball (maker onbekend)
© Stadsarchief Rotterdam
Street Art Cities (maker onbekend)
Epicruns.nl (maker onbekend)
playingforsuccess Nederland (maker onbekend)

Pagina 11 (volledige pagina)
© Willem de Kam

Pagina 12 (v.l.n.r)
© Gemeente Rotterdam
© Rotterdams Tij
© Gemeente Rotterdam
© Prorail
© Gemeente Rotterdam

Pagina 20
Een bruisend centrumgebied voor iedereen (v.l.n.r)
Expatnetwork.com (maker onbekend)
© ANP
© Archiwum serwisu

Programma dat verbindt (v.l.n.r)
Links boven - © Urbanact.eu
Links onder - © Pathé

Pagina 21
Gebied dat nooit stilstaat (v.l.n.r)
London Post (maker onbekend)
Musical Swings (maker onbekend)
Hotspot voor innovatie (v.l.n.r)
© Hawkins\Brown

Pagina 24 (v.l.n.r)
AI Experience Center, Jakarta (maker onbekend)
© Mecanoo
© Supplied
AI-gegenereerde afbeelding
© Rex Zou

Pagina 25 (v.l.n.r)
© Our Domain
© Hans Joosten
© Mecanoo
Nemo (maker onbekend)
© The Wingrove Family
© Nike
GL events Hongkong (maker onbekend)
Secretlondon.com (maker onbekend)

Pagina 26 (v.l.n.r)
© Feyenoord
© Topsportcentrum
© Topsportcentrum
© Topsportcentrum
© Bart Hoogveld

Pagina 29 (volledige pagina)
© Aerophotostock

Pagina 36
Office de Tourisme de Marseille (maker onbekend)

Pagina 39
© Sebastian van Damme
© Ossip van Duivenbode
Aedas Architects (maker onbekend)
© Laurian Ghinitoiu
© Mecanoo
© Greg Holmes

Pagina 40 (v.l.n.r)
AI-gegenereerde afbeelding
© ASB GlassFloor
© Topsportcentrum

Pagina 41 (v.l.n.r)
© Hollywood
Pathé Arnhem (maker onbekend)

Pagina 44 (v.l.n.r)
© Florian Groehn
Kings Cross (maker onbekend)

Pagina 46 (v.l.n.r)
© Noah Devereaux
© Mecanoo
© Megabudka
© Git van den Boer
© Alex Giacomini
© C F Moller
© BlokLugthart
© Cepezed

Pagina 48 (v.l.n.r)
© Florian Groehn
Maker onbekend
Maker onbekend
© Mecanoo

Pagina 51 (v.l.n.r)
© RoPStAr
© Jannes Linders

Pagina 58 (v.l.n.r)
© Mecanoo
© Mecanoo

Pagina 59 (v.l.n.r)
© Robin Hayes
© Sanne Couprie

Pagina 61 (v.l.n.r)
Maker onbekend
© Alison Boulier
© Alison Boulier
© Marc Faasse

Pagina 69 (v.l.n.r)
© Koos Bommelé
AI-gegenereerde afbeelding
© Rex Zou
© Michelle Urbiztondo
© Bert Spiertz
© Feyenoord
© The social sportsclub
© Inge Clement & Heidi Rustgaard

Pagina 73 (volledige pagina)
© Aerophotostock

Pagina 77
© Allard de Goeij

mecanoo