

VERSLAG

Vergadering Quality-team Feyenoord City

VRIJDAG 12 DECEMBER 2025

Locatie: Timmerhuis, ruimte 5.605

AANWEZIG:

Winkel (*voorzitter*), Aalbers (*Q-team*), Clarke (*Q-team*), Diederer (*Q-team*), Elstak (*Q-team*), Kijne (*Q-team*), Slabbers (*Q-team*), Pronk (*secretariaat*), Vervoort (*secretariaat*), Verhagen (*projectleider gemeente Rotterdam*), Cornille (*Landschap*)

GEDEELTELIJK AANWEZIG:

Boumans (*Stedenbouw*), Nelemans (*stedenbouw*), Paardekooper Overman (*Mecanoo*), Moonen (*Sustain*), Vollebregt (*deKuip*), Eekelaar (*Rdevelopment*), Scheffers (*Red-Plus*), Vos- de Boer (*Vosdeboer*)

AGENDAPUNTEN:

- 3 PLANTOELICHTING (openbaar)**
- 3.1 Ambitiedocument Stadiondriehoek (3^e bespreking)

3 PLANTOELICHTING (openbaar)

3.1 Ambitiedocument Stadiondriehoek (3e bespreking)

Toelichting: Armand Paardekoper Overman (Mecanoo)

De architect presenteert het verder uitgewerkte ambitiedocument voor het gebied rondom de Stadiondriehoek, en gaat in op de stappen die zijn gezet na het gesprek met het Q-team op 10 oktober.

Draagvlak vanuit alle partijen

De samenwerking tussen alle betrokken partijen heeft zich uitgebreid en versterkt. Op 2 december heeft er een participatieavond plaatsgevonden waar naast de ambities voor Stadiondriehoek ook de plannen voor Waterkant, de stadsbrug, station Stadionpark en de parkeergarage werden gepresenteerd. Dit leverde veel enthousiaste reacties op over het gemengde programma met onderwijs, sport, wonen, cultuur en werken. Maar ook veel vragen over het parkeren.

Aansluiting alle zijden van de driehoek

De routes over de driehoek en de lange lijnen langs de zijden daarvan, zijn nader uitgewerkt waarbij het verbinden met de omgeving centraal staat.

De route van Hillesluis naar de Maas, via het station, wordt als groene 'interwijkverbinding' voorgesteld. Per locatie en gebouw is onderzocht welk programma of welke verbinding er nodig is om de route zo te laden dat een aantrekkelijke en (sociaal) veilige route ontstaat. Voorgesteld wordt ook om de Olympiaweg sterk te verbinden met het stadionplein. Tussen spoor en stadion ontstaat meer ruimte voor dubbelgebruik met een inrichting met buitensport en -spel waardoor het plein ook buiten de speeldagen actief en recreatief gebruikt kan worden.

De dijk langs de Stadionweg wordt voorgesteld als een aantrekkelijk groen park waar het 'rondje Stadionpark' op aansluit. De dijk wordt ter hoogte van de oversteek over de Stadionweg verbreed, waardoor een 'balkon op het Stadion' wordt gecreëerd.

De Kuip

Door de club en het stadion wordt intensief de samenwerking opgezocht. Het vertrouwen is er, en er is uitgesproken dat Feyenoord blijft spelen in de Kuip. De Kuip geldt als icoon en centraal element van het gebied. Het zicht op de Kuip vanaf verschillende richtingen en locaties is onderzocht en wordt geborgd. Het monument zal worden opgeknapt/herontwikkeld om weer aan alle zijden te schitteren. Rond het monument (de Kuip) wordt daarom in drie dimensies ruimte gereserveerd die in het ambitiedocument nog niet nader wordt gespecificeerd. Uit een studie naar verschillende andere stadions en eerder gemaakte verbouw, nieuwbouw en verbouwplannen voor de Kuip is geconstateerd dat een zone van twintig meter breed rond het stadion gereserveerd moet worden en voldoende is voor een mogelijke toekomstige ontwikkeling van het stadion. Hierin kunnen alle uitbreidingen, veiligheidsmaatregelen en logistiek opgenomen worden. Daaromheen dient nog rekening te worden gehouden met een obstakelvrije zone van tien meter. Op korte termijn is een investering nodig en wordt onderzocht hoe de commerciële potentie kan worden vergroot met aanvullende (andersoortige) programmering. Door middel van *placemaking* wordt de Kuip ook als bestemming buiten de wedstrijddagen geprofileerd.

Logistiek

De mobiliteit is afgestemd met NS, Prorail en RET. Veiligheid is met gemeente en politie afgestemd. Op basis van een scenario met een verhoging van de bezoekersaantallen met 10.000 toeschouwers is een mobiliteitsplan ontwikkeld. De benodigde omvang van het parkeerpodium is nog in onderzoek.

Programma

Het programma voor het gebied krijgt steeds meer vorm. Het wordt een hoogstedelijke mix van (top)sport, recreatie, onderwijs, innovatie, leisure, wonen, werken en verblijven. Én een belangrijk maatschappelijk programma met o.a. het creëren van werkgelegenheid, ruimte voor experiment en lokaal ondernemen. Samenwerking en betrokkenheid wordt gestimuleerd door bijvoorbeeld de koppeling van het bedrijfsleven aan het onderwijs. Het cluster Maatschappelijke ontwikkeling is hierbij betrokken.

Duurzaamheid, milieu, omgeving

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

Er zijn zon-, wind- en geluidstudies uitgevoerd. Nog niet alle gevolgen voor de programmering zijn al vertaald in de referentiemodellen. Dit zal in een volgende versie van het Ambitiedocument worden verwerkt om sturing te geven voor de volgende fase van de planvorming.

Er zijn acht kernambities met betrekking tot duurzaamheid en gezonde stad geformuleerd;

- CO₂-reductie: Structurele CO₂-vermindering via efficiënt ontwerp en lokale energie.
- Energietransitie: Slim en collectief energie-ecosysteem met lokale opwekking en uitwisseling.
- Circulaire economie: Maximaal adaptieve, herbruikbare en veranderbare gebouwen.
- Gezonde & vitale leefomgeving: Beweegvriendelijke, sociale en digitaal ondersteunde leefomgeving.
- Mobiliteit: Duurzame, gedeelde en actieve mobiliteit met prioriteit voor langzaam verkeer.
- Klimaatadaptatie: Groen en hittebestendig gebied (onderzoek naar waterberging)
- Natuur & biodiversiteit: Verankerde groene structuren en rijke biodiversiteit met inheemse beplanting.
- Innovatie & meervoudig ruimtegebruik: Flexibele, multifunctionele wijk gestuurd door slimme technologie.

Vervolg

In Q1 zal het gebiedsambitiedocument worden vastgesteld. Onderdeel van de laatste uitwerking zal zijn om 'de ziel van Rotterdam Zuid' er sterker in verwoord te krijgen.

In Q2 worden de raakvlakken verder uitgewerkt

- Raakvlak 1 - Onderzoek naar de lange lijn Hillesluis aan de Maas (Riederlaan naar het Getijdenpark als openbare route)
- Raakvlak 2 - Uitwerken ruimtelijke inrichting Olympiaweg in relatie met evenemententraverse station (geen lijn maar een plek);
- Raakvlak 3 - Aanlanding stadsbrug en hoogte kruising Stadionweg-Olympiaweg
- Raakvlak 4 - Onderzoek naar het profiel en aangrenzende bouwplannen langs de Coen Moulijnweg en gevolgen voor het stadionviaduct

In Q3 zal worden gestart met een stedenbouwkundig plan

Beleid (Welstandsnota Rotterdam)

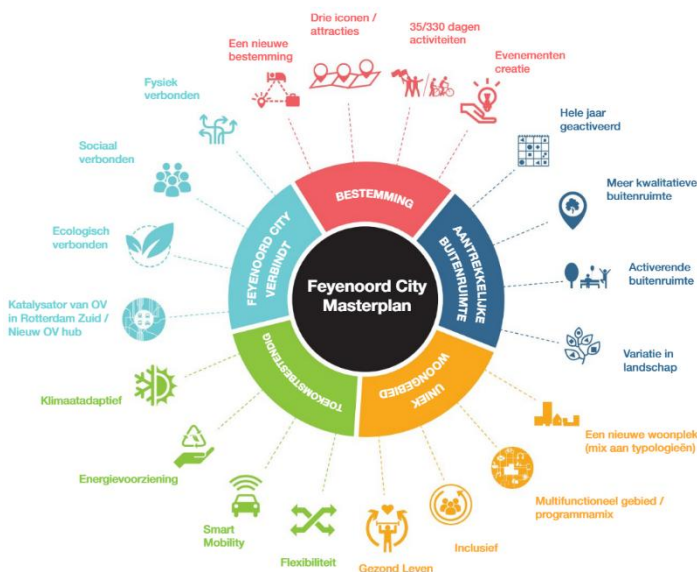
Gebiedstype: Stedelijke knooppunten

Welstandsniveau: Regulier

Relevante beleidskaders

1. Masterplan FC

Doelstellingen Feyenoord City



3. Welstandsnota Rotterdam 2012

Relevante criteria Stedelijke Knooppunten

Ruimtelijke inpassing

- *Bouwinitiatieven houden de stedenbouwkundige structuur herkenbaar en verstoren deze niet.*

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

- *Bouwiniciatieven verbeteren het 'gezicht' en de uitstraling van het stedelijke knooppunt richting de stad en de openbare ruimte.*
- *Bouwiniciatieven dragen bij aan een betere verweving van de verschillende niveaus en onderdelen van het stedelijke knooppunt.*
- *Bouwiniciatieven (waaronder hoogbouw) zijn in maat en schaal afgestemd op de omliggende bebouwing en de stad als geheel.*

Verschiiningsvorm

- *Nieuwbouw heeft een bij de omliggende bebouwing passende hoofdvorm.*
- *Nieuwbouw is in massaopbouw afgestemd op de specifieke positie die het gebouw inneemt binnen het grotere geheel.*
- *Uitgangspunt voor bouwiniciatieven is de samenhang binnen de architectonische eenheid.*
- *Uitbreidingen in een eigzinnige vormtaal zijn goed mogelijk; wel moet er een verband zijn met de architectuur van de omgeving.*
- *Bijgebouwen zijn herkenbaar als op zichzelf staande volumes en zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.*
- *Het gevelontwerp is consequent en goed van verhouding, en qua indeling en plasticiteit afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Ingrepen aan de gevel, waaronder nieuwe balkons en luifels of winkelpuien, passen binnen de structuur, maat en schaal van het hoofdgebouw.*
- *Entreegebieden van gebouwen, inclusief luifels en logo's, zijn uitnodigend en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven.*
- *Beganegrondgevels aan de openbare ruimte hebben een bij de situatie passende openheid. In woon-, winkel-, en kantoorgebieden zijn dichte (bergings-)gevels aan de straat ongewenst.*
- *De begane grondverdieping past in maat en schaal bij het karakter van de straat.*

Materiaal, kleur en detaillering

- *Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omliggende bebouwing.*
- *Materiaal, kleur en detaillering ondersteunen de verschiiningsvorm op samenhangende wijze.*
- *Materialen en detaillering worden zo gekozen dat veroudering en weersinvloeden geen negatieve gevolgen hebben voor het uiterlijk.*
- *In woon-, kantoor- en winkelgebieden zijn detaillering en materiaalgebruik van de beganegrondgevel aan de straatzijde (met name rond de entree) van hoge kwaliteit (rijker en expressiever).*
- *Daken die zichtbaar zijn vanuit de omliggende bebouwing krijgen dezelfde kwaliteit als de gevel en worden ingericht als groene daken (of op andere wijze aantrekkelijk vormgegeven).*
- *Het nachtbeeld is onderdeel van de ontwerpogave en gaat uit van richtlijnen zoals verwoord in het Lichtplan Rotterdam.*
- *Erfafscheidingen zijn van hoogwaardig materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd.*
- *Zonwerend glas of folie op glas verhinderen de visuele relatie tussen binnen en buiten niet.*
- *Ventilatieroosters zijn niet zichtbaar of architectonisch ingepast in het gevelontwerp.*

3. Welstandsnota Rotterdam 2025

Relevante criteria Stedelijke Knooppunten

Deze criteria zijn van toepassing voor alle aanvragen omgevingsactiviteit vanaf 25 december 2025

Hoofdpunten uit het gesprek met het Q-team:

Waardering wordt uitgesproken voor de nadere uitwerking van het ambitedocument waarbij gereageerd is op de vragen en opmerkingen van het Q-team op 10 oktober.

Het Q-team merkt op dat in het nu gepresenteerde 90% document de hoofdstukken waarin de belangrijke verbinding met de opgaves van Rotterdam-Zuid, de ziel van Zuid, en de uitkomsten van de participatieavond worden omschreven nog ontbreken of niet af zijn. Er wordt nadrukkelijk gevraagd deze nog op te nemen en aan te vullen in het uiteindelijke gebiedsambitie-document.

Er wordt aandacht gevraagd voor de kwetsbaarheden die het Q-team in het campusmodel opmerkt, zoals bijvoorbeeld het uitwerken van de plinten in verband met de (nacht)veiligheid en het benoemen van de woonkwaliteit in verband met zon, wind en geluid. Ook wordt opgemerkt dat in de illustratie van de programmamix het wonen naast de Kuip is aangegeven en het onderwijs en werken er verder vandaan. De vraag wordt gesteld

SUBCOMMISSIE QUALITY-TEAM FEYENOORD CITY

naar omwisseling van deze programma's omdat onderwijs en werken minder last hebben van de wedstrijddagen (veelal in het weekend of 's avonds) dan wonen.

Op 10 oktober heeft het Q-team zorgen geuit over de impact (onder andere visueel) van de veiligheidszone en de supporterszone aan de evenemententraverse. Die zorgen worden herhaald; ze zijn nog niet weggenomen nu in de gepresenteerde 90% versie geen uitspraken worden gedaan over de invulling van de 'ghost'-zone van twintig meter rondom het stadion en er wel veel (nieuw) programma in wordt geprojecteerd. Daarnaast gaan veiligheid, bussen en de noodzakelijke poortjes of hekken impact hebben op de buitenruimte. Geadviseerd wordt om die kwetsbaarheid te benoemen in het ambitiedocument en te omschrijven dat die twintig meter is bedoeld om die impact op een aantrekkelijke en kwalitatieve wijze op te lossen, waarmee ook de monumentwaarde van De Kuip gemoeid is. Immers, als het één van de kernambities is om het monument De Kuip in haar omgeving als identiteitsdrager van het gebied te versterken zal dat als zodanig ook benoemd moeten worden.

Ten slotte wordt opgemerkt dat er in een volgende fase ook beeldkwaliteitseisen gevraagd worden.

Het Q-team vraagt om te worden meegenomen in de zoektocht, dilemma's en afwegingen. De suggestie wordt gedaan om de verschillende studies met het Q-team te bespreken.

N.B. Onlangs is de nieuwe **Welstandsnota Rotterdam 2025 'Kwaliteit voor de toekomst'** vastgesteld door de gemeenteraad. De nieuwe welstandsnota treedt eind 2025 in werking. Een aanvraag omgevingsvergunning die vanaf de datum van inwerkingtreding van de nieuwe welstandsnota wordt ingediend, zal aan de criteria uit deze nieuwe nota worden getoetst. De criteria uit deze nota die voor deze ontwikkeling van toepassing zullen zijn, zijn daarom opgenomen in dit verslag.