



Aan de gemeenteraad

Gevraagd besluit:

Samenvattend stellen wij u voor:

1. Het Ambitiedocument Stadiondriehoek vast te stellen (bijlage 1);

Waarom dit voorstel?/Waarom nu voorgelegd?

Op 20 juni 2024 heeft uw raad de herziene Gebiedsvisie Stadionpark (24bb002521) en het herziene Masterplan Feyenoord City (24bb002523) vastgesteld. Voor het deelgebied Stadiondriehoek zijn beide documenten verder uitgewerkt tot een Ambitiedocument. Dit betreft een extra product ten opzichte van de BRO, specifiek voor Feyenoord City, zoals afgesproken bij Masterplan Feyenoord City 2.0. Onderhavig raadsvoorstel betreft de vaststelling van het Ambitiedocument Stadiondriehoek.

Relatie met het coalitieakkoord/collegewerkprogramma/eerder aangenomen moties en gedane toezeggingen:

- Omgevingsvisie Rotterdam (21bb12980)
- Oostflank (Gebiedsuitwerking 2040) (23bb007313)
- Herziene Gebiedsvisie Stadionpark (24bb002521)
- Herziene Masterplan Feyenoord City (24bb002523)

Met de vaststelling van het Ambitiedocument Stadiondriehoek wordt uw raad verzocht om de volgende vijf moties als afgedaan te beschouwen.

- afdoening motie '**Evenementenruimte Feyenoord City**' (24bb004328)
- afdoening motie '**Uitbreidingsmogelijkheden Feyenoord**' (24bb004330)
- afdoening motie '**Ambitieuze bouwen in Feyenoord City 2.0**' (24bb004329)
- afdoening motie '**Goedkope bouwen is betaalbaar wonen**' (24bb004333)
- afdoening motie '**De dieren hebben het goed in Feyenoord City**' (24bb004335)

Toelichting:

INHOUDSOPGAVE

1. Beschrijving van het plan



2. Moties

1. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

Aanleiding

Sinds het raadsbesluit van 20 juni 2024 waarin de herziene Gebiedsvisie Stadionpark en het herziene Masterplan Feyenoord City is vastgesteld, is het deelgebied Stadiondriehoek verder uitgewerkt tot een Ambitiedocument.

Omdat Stadionpark (en het herziene Masterplan Feyenoord City) dermate omvangrijk is, is bij de vaststelling van het Masterplan Feyenoord City afgesproken om voor de deelgebieden een apart (deelgebied)ambitiedocument op te stellen alvorens over te gaan tot het stedenbouwkundig plan. Het proces voor de Stadiondriehoek is daarmee vergelijkbaar met dat van de Waterkant (24bb002526). In de geest van het besluitvormingsmodel wordt daarmee voor het gebied Stadionpark een extra "planlaag" aangebracht. De gemeenteraad krijgt hiermee een extra besluitmoment en wordt daarmee beter in staat gesteld om haar kader stellende rol op de juiste momenten in het planproces te vervullen.

De relatie met het Besluitvormingsmodel samengevat:

1. Gebiedsvisie Stadionpark: komt overeen met het gebiedsambitiedocument in het besluitvormingsmodel;
2. Masterplan Feyenoord City: komt overeen met het masterplan uit het besluitvormingsmodel;
3. Ambitiedocument Stadiondriehoek: deelgebiedsambitiedocument, is feitelijk extra t.o.v. besluitvormingsmodel gezien omvang ontwikkeling;
4. Stedenbouwkundig plan (nog op te stellen): komt overeen met besluitvormingsmodel.

Context

De Gebiedsvisie Stadionpark en Masterplan Feyenoord City vormen het kader voor de ambities en ruimtelijke structuren zoals opgenomen in het voorliggende gebiedsambitiedocument. Vanuit deze door de raad vastgesteld kaders is met de stakeholders in het gebied gewerkt aan dit ambitiedocument voor de Stadiondriehoek. Belangrijke stakeholders, die hebben meegewerkt aan de totstandkoming van dit ambitiedocument zijn: Feyenoord (hoofdgebruiker en identiteitsdrager van het gebied), van Herk/Rdevelopment (eigenaar/ontwikkelaar huidig vastgoed), Sportbedrijf (exploitant Topsportcentrum) en de Erasmusuniversiteit (kennispartner en mede-initiatiefnemer voor de beoogde AI Datacampus binnen de Stadiondriehoek). Nadrukkelijk is een behoorlijk deel van het gebied in privaat bezit en zijn de eigenaren voor dat deel de initiërende partijen.

De AI Datacampus is geïnitieerd door Rdevelopment en wordt in samenwerking met onderwijsinstellingen en marktpartijen verder uitgewerkt als inhoudelijk organiserend principe voor de gebiedsontwikkeling. De AI Datacampus richt zich op de structurele integratie van **wonen, leren en werken**, waarbij onderwijs op **MBO-, HBO- en universitair niveau** wordt verbonden aan innovatie, ondernemerschap en toepassingsgerichte bedrijvigheid.

Hiermee wordt beoogd een duurzaam stedelijk milieu te realiseren waarin sport, onderwijs, innovatie en stedelijk wonen elkaar versterken en waarin het stadiongebied zich ontwikkelt tot een multifunctioneel en toekomstbestendig stadsdeel.



De Stadiondriehoek wordt een nieuw stedelijk centrumgebied in Rotterdam. Met Station Stadionpark, tramlijn 3 en de nieuwe verbindingen over de stadsbrug (tram Zuidplein-Kralingse Zoom, fiets, auto) en de nabijheid van de A16 is het een goed ontsloten gebied met veel potentie. In de Oostflank is Stadionpark benoemd als een levendig centrum waar altijd wat te doen is. Binnen het Stadionpark is de Stadiondriehoek bij uitstek het gebied waar deze ambitie waargemaakt kan worden. Waar in andere deelgebieden sprake is van levendige stadswijken met de nadruk op wonen, wordt met de Stadiondriehoek ingezet op een levendig centrumgebied, waarin ook plaats is voor wonen.

Ambities

De Stadiondriehoek ontwikkelt zich tot een plek waar continu beweging is, waar mensen samenkomen en waar vooruitgang verder reikt dan het gebied: vooruitgang voor Zuid, voor Rotterdam en ver daarbuiten. Als belangrijke schakel tussen de oude wijken van Zuid, de nieuwe ontwikkelingen in Stadionpark en de verbinding met de Nieuwe Maas.

De ambitie voor de toekomst van de Stadiondriehoek vindt haar inspiratie in de levendigheid en dynamiek die het gebied tijdens wedstrijddagen laat zien. Deze intensiteit vormt het vertrekpunt voor de Stadiondriehoek als ware 'Puls van de Stad': een plek waar de hartslag van Rotterdam het sterkst voelbaar is, waar beweging en beleving elkaar ontmoeten, en waar vooruitgang wordt versneld. Het gebiedsconcept van de puls beperkt zich niet tot piekmomenten, maar is het hele jaar door aanwezig, dag in dag uit. Voor Zuid is de toekomstige Stadiondriehoek een levendig stadscentrum met vele voorzieningen, nieuwe kansen en plekken waar talent kan ontwikkelen: talent van de sport, talent van de studie, talent van de straat. Tegelijkertijd is het een belangrijke schakel tussen de oudere wijken, de nieuwe ontwikkelingen in Stadionpark en de verbinding met de Nieuwe Maas. Het gebied biedt ruimte voor allerlei mogelijke leisure-activiteiten: van bioscoop tot casino, van e-sports tot bowling en voor vele andere culturele en recreatieve initiatieven. Ver daarbuiten wordt de Stadiondriehoek een krachtig visitekaartje: een iconisch gebied met internationale aantrekkingskracht, waar grote publiekstrekkingen bezoekers van dichtbij en veraf aantrekken. Hier ontstaan memorabele momenten, innovatieve ideeën en nieuwe kansen, zonder dat de menselijke maat verloren gaat.

Voor het gebied wordt daarbij gewerkt vanuit de kernwaarden: "beleving die verbindt", "innovatie die vooruitbrengt" en "topprestatie: ruimte voor iedereen". Deze waarden bepalen hoe het gebied voelt, functioneert en zich blijft ontwikkelen, en zorgen dat de hartslag krachtig blijft.

De ambities voor de Stadiondriehoek betreffen op hoofdlijnen:

Een 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. 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.

Een programma dat verbindt: de Stadiondriehoek is een unieke bestemming in de stad en een uniek woongebied, waar wonen, werken, leren en recreëren samenkomen. 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.

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.

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. 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.

Een plek voor innovatie: De Stadiondriehoek wordt een speelveld, waar toepassing van AI, data en slimme systemen niet achter gesloten deuren plaatsvinden, maar geïntegreerd zijn in ontwerp, beheer en dagelijks gebruik. Door de ligging naast de nieuwe OV-knoop Rotterdam Stadionpark ontstaat de potentie voor een 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.

Programma

De ambities worden in het gebied vormgegeven via vier samenhangende programmalijnen, die gezamenlijk leiden tot het stedelijke centrumgebied wat met de ambities wordt beoogd. De vier programmalijnen zijn:

- (Top)sport & recreatie
- Onderwijs, innovatie & AI
- Leisure & entertainment
- Wonen & gemeenschap

Het gebied moet bijdragen aan de ambities ten aanzien van werkgelegenheid zoals geformuleerd in de Oostflank en Gebiedsvisie Stadionpark. Juist in dit stedelijk gebied, gelegen naast het nieuwe OV-knooppunt is ruimte voor economisch programma en voorzieningen, bijdragend aan de werkgelegenheid in Rotterdam. In dit gebied wordt daarbij ingezet op een verhouding van 50% wonen en 50% niet-wonen. Eerder is met de provincie een woon-werkakkoord gesloten voor dit gebied en al vastgelegd dat de huidige bedrijvigheid verdwijnt. Met de afdeling Economie is gekeken welk programma passend is, om voldoende bij te dragen aan de ambitie van 30.000 banen in de Oostflank. In de uitwerking moet bepaald worden in hoeverre dit in de ruimtelijke uitwerking en in relatie tot marktvraag en economisch beleid daadwerkelijk te behalen is.

Feyenoord



De Kuip met Feyenoord als bespeler van het stadion is en blijft een belangrijk anker in het gebied. Op wedstrijddagen komt het stadion en daarmee het gebied er omheen tot leven. Op andere momenten wordt gestreefd naar een stadion met een prettigere omgeving en een divers doordeweeks gebruik, bijdragend aan een verbeterde exploitatie voor het stadion (aangezien de condities voor het gebruik van bv maasgebouw, horeca en rondleidingen op niet-wedstrijddagen fors verbeteren ten opzichte van de huidige omgeving). Gebied en stadion worden meer met elkaar verbonden, wat de commerciële kracht van de Kuip kan vergroten, maar ook het maatschappelijk programma van Feyenoord kan versterken en voelbaar maken. In het plan is ruimte voor groei, verandering en verdere uitbreiding voor toekomstige toename in bezoekers. Hierbij is door Feyenoord de voorziene benodigde ruimte aangegeven (en in het plan geïntegreerd) op basis van de diverse eerder opgestelde plannen voor uitbreiding van de Kuip, waarmee voldoende ruimte blijft voor uitbreiding van de Kuip (zie ook afdoening motie 'Uitbreidingsmogelijkheden Feyenoord' 24bb004330). Op basis van dit ambitiedocument zal Feyenoord na de eenwording van BVO en Stadion het proces starten om te komen tot planvorming voor de toekomst van de Kuip voor langere termijn.

AI Datacampus

In het nieuwe niet-wonenprogramma is de AI Datacampus een belangrijke voorziening. De Datacampus bundelt onderwijs op diverse niveaus (MBO, HBO en universiteit) gericht op AI, data, digitalisering, techniek en zorg met praktijk en onderzoek, bedrijven en wonen voor studenten en kenniswerkers. Door deze functies in één gebied te concentreren ontstaat een open verweven campus. Met de AI Datacampus in dit gebied draagt deze bij aan de doelstellingen van het gebied en de stad: Talentontwikkeling dicht bij huis, perspectief op werk, versterking van de leefomgeving en sociale mobiliteit. Een eventuele toekomstige vestiging van de TU Delft kan dit concept versterken. De AI-datacampus past om meerdere redenen goed op deze locatie: qua parkeren en andere voorzieningen (als horeca) gaat dit goed samen met de piekmomenten van het stadion. Tevens past de combinatie van opleidingsniveaus goed bij de omliggende gebieden.

Het Topsportcentrum fungeert als thuisbasis voor topsport en voor de sportopleidingen van het Albada College. Door het intensiever benutten van het gebouw wordt toegewerkt naar een bredere programmering met meer evenementen en naar nieuwe gebruikers zoals sportbonden, sportondernemers, foundations en start-ups, die bijdragen aan talentontwikkeling maatschappelijke impact en sportinnovatie. In en rondom het gebouw wordt ingezet op een rijke programmering, uitnodigend tot bewegen, verblijven en kijken.

Sport, leisure en horeca vormen belangrijke onderdelen van het niet-wonenprogramma. Hierbij wordt conform masterplan Feyenoord City ruimte gemaakt om de horeca en leisure vanaf de Veranda in de Stadiondriehoek een plek te geven. Dit kan aangevuld worden met nieuwe leisure en retailprogrammering, passend bij de identiteit van de Stadiondriehoek. Het programmeren van het Olympiaplein en dit inzetten voor evenementen past hierbij. In de Stadiondriehoek wordt hierbij tevens gekeken naar ruimte voor nachtcultuur en creatieve ruimtes. Tevens wordt ingezet op toevoegen van werkruimtes, passend binnen dit gebied en complementair aan het beoogde programma. Met MO is gekeken naar de invulling van de referentiewaarden voor de combinatie van Waterkant, Veranda en Stadiondriehoek. Hieruit is bijvoorbeeld naar voren gekomen dat het wenselijk is een school in de Waterkant en de Veranda te vestigen en niet in de Stadiondriehoek. Beschermd wonen is bijvoorbeeld wel opgenomen (zie wonen)

De definitieve uitwerking van het economisch programma passend bij deze ambities zal richting het stedenbouwkundig plan plaatsvinden, waarbij aangesloten zal worden op de



positionering van het gebied zoals deze geformuleerd wordt in het strategisch programma economie binnen de Oostflank. Hierbij wordt gekeken naar de mogelijkheid om het bestaande economische profiel verder uit te bouwen of dat er kansen zijn voor transformatie naar nieuwe economische sectoren. Gezien de voorziene AI-Datacampus en de sterke positie als entree van zuid met station Stadionpark, nieuwe stadsbrug en de directe ontsluiting vanaf de snelweg wordt daarbij ook bekeken wat de potentie van dit gebied in de kantorenmarkt is. Op basis van hiervan zal, parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan (tezamen met het opstellen van de ambitiedocumenten voor Stationsomgeving Hillesluis en Veranda), inzichtelijk worden gemaakt hoe binnen het gehele Stadionpark wordt voorzien in een bijdrage aan de werkgelegenheidsambitie van 30.000 banen zoals geformuleerd in de Oostflank en uitgewerkt in het strategisch programma economie Oostflank.

Wonen

In het gebied zijn 2500-3000 woningen voorzien. Passend bij de AI-datacampus en de met de nieuwe stadsbrug zeer nabij Erasmus Universiteit worden in dit levendige gebied veel kansen gezien voor studentenwoningen. De huidige volumestudies komen tot ca 2900 woningen waarbij de volgende programmering is voorzien.

Voor het sociale segment zijn ca. 825 woningen in het programma opgenomen, waarvan mogelijk een deel koop. In de geest van de motie "honderden huurwoningen er bij" bedraagt het aantal sociale huurwoningen 25% plus 100.

Het programma voor de middensector bestaat uit ca. 1160 woningen. Bij de middeldure woningen zullen ca 500 woningen in het goedkopere deel van het segment gerealiseerd worden. Hierbij is de optie een deel van deze woningen in studentenwoningen om te zetten (waarmee deze in het sociale segment zullen vallen). 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 studenten.

Voor het hoge en topsegment zijn ca. 915 woningen opgenomen; deze omvatten meerkamerwoningen en luxe penthouses. Tevens is het denkbaar dat een deel van het hoge en topsegment alsnog betaalbaar wordt. In het gebied wordt tevens ruimte gemaakt voor beschermd wonen met 30 zorgstudio's.

Bij de studentenhuisvesting gelden het gelijknamige Actieplan en de paragraaf studentenwoningen uit het Kwaliteitsbeleid Rotterdam (2025). Huren liggen in het sociale segment. Een derde van de woonruimte is onzelfstandig, met gedeelde woonkamer. Twee derde is zelfstandig. Afwijken van onzelfstandige woonruimte is mogelijk, maar vereist een onderbouwd concept dat eenzaamheid bestrijdt en betaalbaarheid garandeert. Zo mogelijk wordt een in studentenhuisvesting gespecialiseerde corporatie betrokken.

Het plan

In het plan is de ruimtelijke hoofdstructuur vastgelegd. Dit betreft de essentiële verbindingen (Rondje Stadionpark en Hillesluis-Getijdenpark Feyenoord). Tevens zijn drie stedelijke plekken gedefinieerd: het stadionplein rond de Kuip, het stationsplein (gekoppeld aan de entree van het station Stadionpark en de route Hillesluis-Getijdenpark) en het Balkon op de dijk (op de dijk langs de stadionweg, gekoppeld aan het rondje Stadionpark met uitzicht op de Kuip). Voor deze verbindingen en plekken zijn de ambities en uitgangspunten ander gedefinieerd, bijvoorbeeld qua vergroenen en programmering. De uitwerking van de combinatie van de dijk, de verbetering van de openbare ruimte langs de Stadionweg en de gebiedsontwikkeling is een belangrijk uitwerkpunt in het



stedenbouwkundig plan. Tevens zijn de ontwikkelvelden (met daarin ruimte voor uitbreiding van de Kuip, hoogteaccenten en zichtlijnen op de Kuip vastgelegd.

Mobiliteit en parkeren

Mobiliteit is altijd een belangrijk onderwerp en zeker bij dit gebied, waarin ook de Kuip met grote bezoekersaantallen moet kunnen functioneren. Het gebied blijft goed bereikbaar per auto, maar in het gebied zal deze minder dominant zijn dan in de huidige situatie. De voetganger en fiets staan centraal. Goede routes vanuit de omgeving en vanaf het station zijn daarbij belangrijk. Fietsparkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd op strategische locaties, met als uitgangspunt dat deze eenvoudig toegankelijk zijn vanaf de fietsroutes en zich op korte loopafstand bevinden. Belangrijk hierbij zijn de fietsparkeervoorzieningen bij het station, waar ruimte moet zijn voor comfortabel voor- en natransport.

De auto gebruikt de wegen aan de rand van het gebied, waarvandaan de parkeergarages bereikbaar zijn. Parkeren bevindt zich in de parkeergarage in het 'podium' (parkeergarage op het huidige niveau van het parkeerterrein wat lager ligt dan de omgeving), met daarboven openbare ruimte en bebouwing. Bij het bepalen van de aantallen parkeerplaatsen is uitgangspunt dat de parkeernormering conform beleid wordt gebruikt. Met een nieuw maaiveld boven op de parkeergarage worden de hoogteverschillen in het gebied makkelijker overbrugd en kan ook goed worden aangesloten op de entree van het nieuwe station boven de treinsporen.

Het gebied wordt zo ingericht dat er ruimte is voor de supportersstromen op wedstrijddagen. Met de verbeterde bereikbaarheid (station, tram, fietsroutes over nieuwe stadsbrug) liggen er kansen voor het verminderen van het autogebruik op wedstrijddagen. Feyenoord zet hier ook op in. In de uitwerking naar het stedenbouwkundig plan wordt dit geconcretiseerd en wordt in samenhang met de uitwerking van het (economisch en maatschappelijk) programma het dubbelgebruik van parkeerplaatsen en fietsenstallingen geoptimaliseerd. Hierbij wordt ook de optie van een extra mobiliteit hub bekeken, in het gebied of aan de overkant van de Coen Moulijnweg.

Specifieke aandacht in de uitwerking vraagt de Olympiaweg. Zoals in het Masterplan opgenomen krijgt deze een ander karakter met de ontwikkeling van de stationsomgeving en om te komen tot een goede overstapplek. De functie en inrichting zal ook mede bepaald worden door de planvorming voor de nieuwe stadsbrug, de uitwerking van het autoluwe karakter van de stadsbrug en de uitwerking van de aanlanding van de stadsbrug bij de Stadionweg.

In de realisatiefase zal afstemming met de afsluiting van de van Brienenoordbrug gezocht worden. Dit wordt op het niveau van de Oostflank opgepakt. Voor de werkzaamheden in het gebied (bv samenhang met Waterkant of stadsbrug) zal een BLVC-plan voor het gebied worden opgesteld.

Milieu

Het gebied kent een aantal uitdagingen op het gebied van milieu. De Kuip kent, ook na het niet meer organiseren van concerten, behoorlijke geluidscontouren en ook de omliggende infrastructuur is een bron van geluid. De impact op de gebiedsontwikkeling is in beeld gebracht. Met de goede stedenbouwkundige uitwerking, goede positionering van geluidsgevoelige functies en aanvullende isolatie, is de verwachting dat de gebiedsontwikkeling haalbaar zal zijn. Wel is duidelijk dat geluid een sterk sturend aspect in het komen tot het stedenbouwkundig plan zal zijn. Ten behoeve van het ambitiedocument zijn ook bezonning, wind en thermisch comfort bekeken. Deze studies



geven inzicht in de effecten en de opgaven (en mogelijke oplossingsrichtingen) in de uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Relatie met MIRT-besluiten

Net als het masterplan en de gebiedsvisie is het ambitiedocument gebaseerd op de besluiten in de MIRT-verkenning Oeververbindingen en de herziening van de omgevingsvisie van december 2023 (Oostflank). Dit betekent dat de nieuwe stadsbrug met de gekozen locatie en modaliteiten (voetganger, fiets, HOV met tramkwaliteit en autoluwe wegverbinding), de HOV-tramverbinding Kralingse Zoom-Zuidplein en Station Stadionpark in het ambitiedocument als uitgangspunt opgenomen zijn, met de bijbehorende functionaliteiten en ruimte. Voor deze projecten worden in de Planning- en Studiefase van het MIRT project Stadsbrug en OV verdere uitwerkingen gedaan. Ten aanzien van het station, sluit dit ambitiedocument volledig aan op de ambities en uitgangspunten zoals geformuleerd voor het station. Het opstellen van het ambitiedocument heeft gelijk opgelopen met het schetsontwerp voor het station. Belangrijke raakvlakken als het faciliteren van het voortransport en de hoogte van de traverse zijn in samenwerking vastgelegd. Het opstellen van het voorlopig ontwerp station en het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor de Stadiondriehoek vinden in samenhang plaats. Aandachtspunt hierbij is de kwaliteit, omvang en financiering van het fietsparkeren. Met de stadsbrug is er een minder directe relatie. Zoals gezegd wordt samen met de stadsbrug en de studie naar autoluw en het functioneren van de brugaanlandingen ook naar de Olympiaweg en de kruising met de Stadionweg gekeken. Ook de nog te bepalen hoogte van deze kruising kan invloed hebben op het stedenbouwkundig plan. De uitwerkingen worden de komende periode in nauwe samenwerking tussen gebiedsontwikkeling en het MIRT-project gedaan.

Participatie

Feyenoord City kent sinds de start in 2017 een uitgebreid participatie traject. Het informeren en betrekken van omgevingspartijen is een continu proces. Dit wordt op verschillende manier vormgegeven. Eén op één gesprekken met onder andere ondernemers, maatschappelijke organisaties, in samenwerking met welzijnswerkers en wijkmanagers. Verder vinden 6-wekelijks voortgang overleggen met diverse wijkraden en bewonersvertegenwoordigers, kleinere bijeenkomsten in de wijk en bredere themabijeenkomsten plaats. Naast deze bijeenkomsten worden, via de websites Stadionpark en Feyenoord City, social media berichten en de bouw-app Feijenoord City, omwonenden zo goed mogelijk geïnformeerd over de voortgang van de gebiedsontwikkeling. Met andere grote projecten in de omgeving wordt afstemming gezocht over de manier van participatie met de omgeving. Zowel om goed op de hoogte te zijn als ook om slimme combinaties te maken.

Insteek van de participatie is om draagvlak te creëren en input op te halen voor de plannen en deze mee te nemen in de uitwerking. Hierbij wordt voortgebouwd op de input die is opgehaald bij de participatie die eerder plaatsvond in het kader van de Gebiedsvisie en het Masterplan Feyenoord City.

Op dinsdag 2 december 2025 heeft voor het Ambitiedocument Stadiondriehoek een drukbezochte inloop-en informatieavond plaatsgevonden. Tevens heeft op 24 februari 2026 een inloopavond plaatsgevonden voor station Stadionpark, waar ook de Stadiondriehoek aanwezig was. In algemene zin zijn de reacties op het ambitiedocument positief. Ten aanzien van parkeren variëren de reacties van "er komt toch wel genoeg parkeren" tot "bij een OV-knooppunt heb je toch weinig parkeren nodig". Dit geeft de spanning tussen de inbreng aan en in de uitwerking zal hier de goede balans gevonden moeten worden. Dit geldt ook voor de hoogbouw, waar een deel van de mensen



enthousiast is, maar vanuit de Veranda aandacht wordt gevaagd voor de effecten op de Veranda.

Relatie met de Uitvoeringsstrategie Omgevingsvisie

Deze gebiedsontwikkeling wordt vormgegeven conform de werkwijze zoals opgenomen in de uitvoeringsstrategie omgevingsvisie. Dit betekent dat alle relevante aspecten aan bod komen, zoals deze in de werkwijze voor grote gebiedsontwikkelingen zijn geformuleerd. Veel van deze onderwerpen worden in het stedenbouwkundig plan concreter vormgegeven, waarbij voor onderwerpen als groen en voorzieningen gekeken wordt in de context van het hele Stadionpark. De Stadiondriehoek is onderdeel van de robuuste kern zoals geformuleerd in de uitvoeringsagenda omgevingsvisie. Op basis van nieuwe inzichten vanuit het Vechtsportcentrum wordt daarvoor gekeken naar alternatieve mogelijkheden/locaties en maakt deze geen onderdeel meer uit van het gebiedspakket. In deze fase lijkt de gebiedsontwikkeling op basis van de eerste financiële verkenningen financieel haalbaar. Uitgangspunt hierbij is dat de in het gebied opgenomen voorzieningen ten behoeve van het station Stadionpark alsmede de herinrichting van de Olympiaweg gerelateerd aan het station en de aanpassing van de kruising met de Stadionweg als gevolg van de stadsbrug worden bekostigd vanuit het project MIRT-Stadsbrug en HOV en de in de robuuste kern van de Uitvoeringsagenda Omgevingsvisie opgenomen middelen voor stationsomgeving.

2. MOTIES

Met het besluit op de herziene Gebiedsvisie Stadionpark (24bb003242) en het herziene Masterplan Feyenoord City (24bb003243) op 20 juni 2024 zijn meerdere moties aangenomen voor de verdere uitwerking. Met de vaststelling van het Ambitiedocument Stadiondriehoek wordt uw raad verzocht om de volgende vijf moties als afgedaan te beschouwen.

De motie 'Evenementenruimte Feyenoord City' (24bb004328) ingediend door A.J.A. Maassen (D66) verzoekt het college:

- Ervoor te zorgen dat in de verdere planvorming van de verschillende onderdelen van het Masterplan Feyenoord City ruimte in te vullen is voor het organiseren van evenementen in de buitenruimte;
- En dit bij toekomstige stappen in de gebiedsontwikkelingen terug te koppelen aan de raad.

Afdoening

In het ambitiedocument Stadiondriehoek wordt expliciete aandacht besteed aan evenementen. Het stadionplein is een zeer geschikte plek hiervoor op niet-wedstrijddagen en ook op andere plekken worden plekken voor kleinschalige evenementen voorzien. Dit dubbel ruimte gebruik en het faciliteren van evenementen is opgenomen in de ambities, de programmalijnen en de ruimtelijke vertaling. Ook in de Waterkant is ruimte voor het organiseren van evenementen in het Stedenbouwkundig plan opgenomen en benoemd voor Mallegatpark en de Promenade.

Hiermee stellen wij voor de motie 'Evenementenruimte Feyenoord City' (24bb004328) als afgedaan te beschouwen.

De motie 'Uitbreidingsmogelijkheden Feyenoord' (24bb004330) ingediend door D.J. van Dommelen (VVD), R.G.C. Segers-Hoogendoorn (CDA), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) verzoekt het college:



- In gesprek te blijven met Stadion Feijenoord NV en BVO Feyenoord over niet alleen renovatie, maar ook uitbreidingsmogelijkheden voor De Kuip;
- In verdere uitwerking van de plannen Feyenoord City 2.0 voldoende ruimte open te houden rondom het stadion, teneinde uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk te maken;
- Waarbij rekening wordt gehouden met de bereikbaarheid en rekeningschap wordt gegeven van de beperkte parkeermogelijkheden;

Afdoening

Feyenoord is een van de partners bij het tot stand komen van het Ambitiedocument Stadiondriehoek. Zij waren ook vertegenwoordigd in het projectteam en hebben op de in de motie genoemde onderwerpen de inhoud in het document geleverd. In het ambitiedocument is expliciet aandacht besteed aan de mogelijkheden voor de Kuip en in de ruimtelijke vertaling is ruimte vrijgehouden voor de uitbreidingsmogelijkheden. Deze ruimte is gedefinieerd door Feyenoord op basis van eerdere plannen voor uitbreiding. De gemeente, Feyenoord en andere stakeholders zijn goed in gesprek. Feyenoord heeft aangegeven achter de inhoud van dit document te staan. Daarbij hebben zij aangegeven na de vaststelling van dit document en de eenwording van club en stadion het verdere proces om te komen tot planvorming voor de toekomst van het stadion voor de lange termijn op te starten. Dit zal samen met het stedenbouwkundig plan oplopen. Hiermee stellen wij voor de motie 'Uitbreidingsmogelijkheden Feyenoord' (24bb004330) als afgedaan te beschouwen.

De motie 'Ambitieuzer bouwen in Feyenoord City 2.0' (24bb004329) ingediend door D.J. van Dommelen (VVD), M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam) verzoekt het college:

- Bij de verdere planuitwerking van ieder plangebied in te zetten op de realisatie van woningbouw aan de bovenkant van de woning bandbreedte;
- Daarna met FXL het gesprek aan te gaan over de mogelijkheden van FXL 2^e fase;
- Hierover bij toekomstige gebiedsambitie documenten terug te rapporteren aan de raad;

Afdoening

In het Masterplan wordt ingezet op 7000-9500 woningen. In het Masterplan zat de bandbreedte vooral in de gebieden Waterkant en Stadiondriehoek. Met het recent vastgestelde stedenbouwkundig plan Waterkant en het daarbij in procedure gebrachte Omgevingsplan Waterkant wordt daar op 3740 woningen ingezet, waar de bandbreedte in het Masterplan 3125-3750 was. Voor Rotterdams Tij komt dit bij de 1200 woningen, als voorzien (en deels al in aanbouw) voor Atlas, Roseplot en Mallegatplot. Voor de Stadiondriehoek zijn in het Masterplan 750-2000 woningen opgenomen. In dit ambitiedocument is de ambitie geformuleerd voor 2500-3000 woningen. Dit aantal is ook ruimtelijk getoetst via de in het ambitiedocument opgenomen modellen.

Te zien is dat de bovenkant van de bandbreedte in deze 2 deelgebieden al ruim gehaald is en deze twee gebieden de bepalende gebieden voor de bandbreedte qua aantal woningen in het gebied zijn.

In de gesprekken met de private coalitie FXL hebben is geconstateerd dat op dit moment daadwerkelijk wordt ingezet op het realiseren van fase 1. We zijn zeer verheugd dat de rijksmiddelen voor het verwijderen van het emplacement beschikbaar zijn gekomen en willen eerst de daadwerkelijke realisatie waar maken. Gezien de grote infrastructurele projecten die al plaatsvinden in dit gebied met verwijderen emplacement, realiseren station Stadionpark en de nieuwe tramverbinding Zuidplein-Kralingse Zoom die door het gebied loopt en de al voorziene planvoorraad in Stadionpark zien wij FXL fase 2 als een



project voor de langere termijn. Dit in de lijn met de door het college vastgestelde uitvoeringsagenda omgevingsvisie.

Hiermee stellen wij voor de motie 'Ambitieuzer bouwen in Feyenoord City 2.0' (24bb004329) als afgedaan te beschouwen.

De motie 'Goedkoper bouwen is betaalbaar wonen' (24bb004333) ingediend door M. Verhoef (Leefbaar Rotterdam), G.J. Engberts (PvdA), D.P.A. Tak (PvdA) verzoekt het college:

- Er zorg voor te dragen dat de afgesproken segmentatie van 25% in het sociaal segment, 40% in het middensegment, 20% in het hoger segment en 15% in het topsegment, zal worden gerealiseerd in de deelgebieden Stadion Driehoek, Veranda en Feyenoord XL;
- Hierbij te streven naar meer prijsdifferentiatie binnen het middensegment;
- Hierover bij toekomstige gebiedsambitiedocumenten binnen het Feyenoord City gebied terug te koppelen aan de raad.

Afdoening

In het ambitiedocument is de ambitie opgenomen om te differentiëren binnen het middensegment. Hiertoe is de concrete ambitie opgenomen om minimaal 500 woningen binnen het goedkopere segment van middelduur te realiseren. Bij de volgende ambitiedocumenten (Veranda en Stationsomgeving Hillesluis) zullen wij de opties hiertoe ook concreet in beeld brengen en in de ambities opnemen.

Hiermee stellen wij voor de motie 'Goedkoper bouwen is betaalbaar wonen' (24bb004333) als afgedaan te beschouwen.

De motie 'De dieren hebben het goed in Feyenoord City' (24bb004335) ingediend door R.T.J. van der Velden (Partij voor de Dieren) verzoekt het college:

- Nieuwe bomen toe te voegen van de eerste grootte, met een grote variëteit en aantrekkelijk voor vogels en kleine zoogdieren;
- Aanvullend op de aanpassing van het Bouwbesluit per 1 juli 2024 te inventariseren welke natuurinclusieve maatregelen nodig zijn om een bijdrage te leveren aan het oplossen van de biodiversiteitscrisis;

Afdoening

Binnen de Gebiedsontwikkeling Stadionpark wordt veel aandacht besteed aan vergroening en biodiversiteit. Er worden ecologische corridors gecreëerd die het Getijdenpark verbinden met de stad. In het stedenbouwkundig plan voor Waterkant is dit concreet verder uitgewerkt. Groene gevels en daken versterken de ecologische structuur. Langs de waterzone wordt een variëteit aan bomen aangeplant, inclusief de eerste orde bomen op het verhoogde maaiveld van de parkeergarage, waarvoor een grondpakket van 2 meter wordt aangebracht. De ambities voor natuurinclusiviteit worden samen met de afdeling ecologie verder uitgewerkt om de biodiversiteitskwaliteit te waarborgen.

Hoewel de Stadionsdriehoek een nieuw stedelijk centrumgebied wordt, wordt bij de verdere uitwerking tot een stedenbouwkundig plan, de duurzaamheidsvisie zoals die in het Masterplan Feyenoord City is omschreven, gekoesterd.

Hiermee stellen wij voor de motie 'De dieren hebben het goed in Feyenoord City' (24bb004335) als afgedaan te beschouwen.



Financiële en juridische consequenties/aspecten:

Er zijn geen financiële consequenties en/of juridische aspecten verbonden aan het vaststellen van het Ambitiedocument Stadiondriehoek. Het gebiedsambitiedocument bevat een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen, in lijn met de abstractie van de ambities. Bij de verdere uitwerking naar een Stedenbouwkundig Plan zal voor deelgebied Stadiondriehoek, waar de gronden volledig in eigendom van de gemeente zijn, parallel een grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad worden voorgelegd. Voor deelgebied Podium, dat bestaat uit gemeentelijke en private gronden, wordt nader onderzocht of dit deelgebied eveneens binnen dezelfde grondexploitatie kan worden opgenomen. Daarbij wordt specifiek onderzocht of eventuele financiële verevening binnen en tussen de beide deelgebieden past binnen het huidige grondbeleid. Indien de uitkomsten van dit onderzoek niet passen binnen de kaders van het huidige beleid, zal hiervoor apart de benodigde besluitvorming aan uw raad worden voorgelegd. Ten aanzien van een eventuele uitbreiding of aanpassing van de Kuip zal een apart voorstel worden voorgelegd als er concrete planvorming is.

Hoewel het programma niet volledig vaststaat, is het belangrijk bij het bepalen van het definitieve programma dat gestuurd wordt op opbrengsten, maar ook programma dat goed dubbelgebruik van parkeren met het stadion kent om deze kosten niet te veel op te laten lopen.

Het bijbehorende ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten

Bijlage(n):

1. Ambitiedocument Stadiondriehoek



Ontwerpbesluit

De Raad van de gemeente Rotterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 maart 2026;

gelet op: het besluitvormingsmodel Ruimtelijke Ontwikkelingen;

besluit:

1. Het Ambitiedocument Stadiondriehoek vast te stellen (bijlage 1).

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

De griffier,

De voorzitter,