



Aansluiting op Quickscan DPO (Bijlage H4B2)

Datum : 11 november 2016

Versie: Definitief A

Door : Frank Keizer

Onderwerp : commercieel programma (Distributie Planologisch Onderzoek, DPO)

Inleiding

Door Bureau Stedelijke Planning (BSP) is een QuickScan uitgevoerd naar de marktbehoefte retail en leisure van Feyenoord City (bijlage H6.2B7). Deze QuickScan zal in een later stadium als een volwaardig Distributie Planologisch Onderzoek (DPO) uitgevoerd worden. In deze notitie wordt uiteengezet hoe het voorziene programma van Feyenoord City, met name fase 1, past binnen de nu uitgevoerde QuickScan. De QuickScan betreft commercieel programma en laat woningbouw buiten beschouwing.

Voorzien programma Feyenoord City totaal (exclusief woningbouw)

Nieuwe stadion (ca. 70.500m²):

- Capaciteit van 63.000 plaatsen en met daarin diverse ondersteunende en multifunctionele voorzieningen, waaronder 6.800 m² horeca voorzieningen t.b.v. dagexploitatie.

Commercieel programma (64.000m²):

- Broedplaats (Innovation Sport Lab) van 4.000m² in het verlengde van De Strip voor de herontwikkelde Kuip.
- Twee hotels waarvan één viersterrenhotel gelegen aan de Urban Bridge (ca. 200 kamers) met een oppervlakte van ca. 11.000m² en een economy sporthotel in de Kuip (75 kamers) met een oppervlakte van ca. 3.750m².
- Vrije tijds & sport winkels (leisure retail) met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 14.300m² gelegen op De Strip.
- Horeca met een oppervlakte van ca. 6.450m² verdeeld over de Strip, de Kuip en in de Urban Bridge. Tevens is een additionele ca. 1.000m² gereserveerd voor een productiefaciliteit van de bierbrouwerij in de Kuip.
- Entertainment functies met een totaal oppervlak van ca. 24.500m², verdeeld over drie programmaonderdelen een (Pathé) bioscoop van ca. 15.000m² en een sportschool van ca. 5.000m² op De Strip en een Spa/Welness van ca. 4.500m² gelegen naast het viersterrenhotel in de Urban Bridge.

Publiek programma (ca. 11.800m²):

- Gezondheidscentrum in de Kuip van ca. 1.000m² (valt buiten DPO)
- De Sportexperience van ca. 4.000m² onderdeel van het maatschappelijke programma dat gefaseerd uitgevoerd gaat worden met ca. 1.000m² in het nieuwe Stadion, ca. 1.000m² verspreid

over De Strip en ca. 2.000m² in de Kuip. Door deze spreiding van ruimtes wordt een netwerkstructuur gecreëerd voor deze interactieve experience.

- Feyenoordmuseum, inclusief museumwinkel van ca. 1.800m² in de Kuip (valt buiten DPO)
- Indoor atletiekbaan met een programma grootte van ca. 5.000m² en een atletiek buitenbaan van ca.15.155m² in de Kuip in opdracht van de gemeente Rotterdam. (valt buiten DPO)

Relatie met QuickScan

In de QuickScan is een onderverdeling gemaakt in Retail en Leisure. Om een relatie te kunnen leggen tussen bovenstaande m² en de uitgevoerde QuickScan moeten eerst uit bovenstaand programma alle relevante m² opgeteld worden, verdeeld naar Retail en Leisure:

- retail : 14.300 m²
- leisure : 51.500 m² (*) (inclusief programma in het nieuwe stadion)

(*) Bureau Stedelijke Planning heeft voor de bioscoop 10.000 m² gerekend, terwijl in het concept masterplan een faciliteit van 15.000 m² is opgenomen. In de praktijk zal een bioscoop gefaciliteerd worden met een capaciteit van ruim 2 miljoen bezoekers. Eerste verkenningen geven aan dat, dat een bioscoop van 15.000 m² zal zijn. Deze faciliteit komt in fase 3 aan de orde opening nu voorzien voor niet eerder dan 2025). Bij het opstellen van de definitieve plannen voor fase 3 zal bekeken moeten worden wat de daadwerkelijke invulling (in functionaliteit en omvang) is van een dergelijke faciliteit.

De in bijlage H6.2B8 opgenomen Quick Scan DPO geeft aan dat er ruimte is van 53.000 tot in totaal 74.250 m² commercieel programma, buiten het stadion en de Kuip, waarvan:

- retail : 19.750 – 25.750 m²(*)
- leisure : 33.250 – 48.250 m²(**)

(*) Bureau Stedelijke Planning gaat uit van 19.750 m² programma, waarvan 6.000 m² komt uit verplating Veranda met mogelijk nogmaals een verplaatsing vanaf de Veranda van 6.000 m² (totaal 26.000 m²).

(**) Bureau Stedelijke Planning ziet de mogelijkheid van 33.250 m², mogelijk aangevuld met een onder voorwaarde uit te werken leisure concept(en) van nog eens 15.000m².

Programma Feyenoord City in relatie tot DPO :

De retail ziet er, conform de QuickScan, voor de totale ontwikkeling van Feyenoord City als volgt uit

Sport Retail

grootschalige sportzaak	6.000 m ²
grootschalige sportzaak	6.000 m ² (verplaatsing)
sportmerken winkels	750 m ²
niche aanbieders	750 m ²
BtoB concepten	750 m ²

Sport gerelateerde retail

bijzondere foodconcepten	1.500 m ²
speelgoed/toestellen/games	1.500 m ²

Algemeen

Grab & go	<u>2.500 m²</u>
totaal	19.750 m²

De leisure ziet er, conform QuickScan, nader uitgewerkt als volgt uit

Hotels

International branded hotel 200 kamers	11.000 m2
Economy (sports) hotel (De Kuip)	3.750 m2
Horeca	
Ca. 10 horeca gelegenheden, waarvan 2 grote (buiten de Kuip en nieuw Stadion), nieuw en verplaatsing	3.600 m2
Entertainment	
Bioscoop verplaatsing huidige bioscoop	10.000 m2
Overig nog te verkennen	0- 15.000 m2
Spa & Wellness	<u>5.000 m2</u>
Totaal	48.250 m2

Voorzien programma Fase 1:

De nadere uitwerking voor fase 1 is als volgt te verdelen:

Retail

Grootschalige sport zaak	5.000 m2
Mix van bovenstaande retail	<u>3.800 m2</u>
Totaal	8.800 m2

Leisure

Hotel	11.000 m2
Horeca	900 m2
entertainment (nader in te vullen)	2.000 m2
Spa	<u>4.500 m2</u>
totaal leisure buiten het stadion	18.400 m2

Het programma van Fase 1 past binnen de totale oppervlaktes zoals genoemd in de QuickScan.

In het nieuwe stadion zelf is 6.800 m2 (multifunctioneel) horeca programma gepositioneerd. Dit zijn verschillende concepten, van hoog tot laag, die voor een deel gekoppeld zijn aan de bezoekers van activiteiten in het stadion: de stadion bezoekers (tours, sightseeing, attractie), zakelijke bezoekers (kleinschalige beurzen, bedrijfspresentaties, vergaderingen en congresseren) en algemeen publiek. Deze ruimtes worden tijdens wedstrijden en grote events voor het overgrote deel ingezet als ontvangst ruimtes. De m2 horeca in het Stadion moeten daarom slechts voor een deel als horeca m2 worden gerekend in de zin als ze in het DPO zijn opgenomen. Daarmee past fase 1 binnen de Quickscan.

Aanvullende opmerkingen

Door Bureau Stedelijke Planning een aantal opmerkingen geplaatst, welke in de uitwerking zullen worden meegenomen:

1. In de toekomst zal het gebied voldoende bezoekers moeten trekken om de vraagbehoefte in te vullen.

Feyenoord City verwacht dat zij op basis van het programma ongeveer 6 miljoen bezoekers per jaar zal trekken. Hiervan zijn ruim 1.6 miljoen voetbalwedstrijd gerelateerd. Door de maatregelen m.b.t. peakshaving (zie hoofdstuk 5 in het rapport) zullen bezoekers aan wedstrijden eerder naar het gebied komen en na de wedstrijd langer in het gebied blijven. Het stadion verwacht een kleine half miljoen niet voetbal events bezoekers te verwelkomen.

Daarnaast trekt de huidige bioscoop een kleine 2 miljoen bezoekers. Het nieuwe stadion zal ongeveer 350.000 bezoekers trekken verdeeld over stadion tours, sightseeing (uitzichtpunt, architectuur) en bezoek aan de attractie in het stadion (zie ook bijlage H63B12). Tevens zullen honderdduizenden mensen het gebied als eindbestemming hebben voor gericht restaurant en winkel bezoek. Daarnaast worden 500.000 mensen verwacht voor een bezoek aan de sportsexperience.

Verschillende Benchmarks: 8 miljoen bezoekers aan de Markthal, 9 miljoen bezoekers aan de Amsterdam ArenA boulevard.

2. In het gebied moet voldoende ruring zijn om bezoekers te trekken

Door middel van gebiedsregie zal Feyenoord City inzetten op een dagelijkse kleinere gebeurtenis en een wekelijks groter event. Deze gebiedsregie strekt verder dan alleen Feyenoord City, ook de faciliteiten van Ahoy en het Topsportcentrum worden hierbij betrokken. Deze gebiedsregie zal in samenwerking met Ahoy en het Topsportcentrum leiden tot een efficiënt gebruik van de verschillende faciliteiten en parkeer capaciteit, zonder dat ze elkaar in de weg zitten, sterker nog, zodat ze elkaar versterken. Feyenoord City heeft met Ahoy hiertoe reeds een intentieverklaring getekend. Gesprekken met het Topsportcentrum lopen nog.

3. Benut Groen en Water

In het ontwerp wordt aandacht besteed aan de waterkant, zowel als aanmeerpunt voor commerciële vaart (o.a. watertaxi en Spido) en openbaarvervoer over water (o.a. Waterbus) als voor particuliere pleziervaart. De beleving op het water vormt een belangrijk onderdeel van het ontwerp rondom het nieuwe stadion en the urban bridge. De Strip wordt ontworpen met groen en een hoge belevingswaarde, o.a. door niveauverschillen waar bomen ook een plaats krijgen.

4. Creëer tijdelijke en flexibele ruimtes voor sport en events

De strip wordt voorzien van urban sports faciliteiten op verschillende sportgebieden, daarnaast is er ruimte voor pop-up events, die door actieve programmering (zie ook punt 2) bijdragen aan de verblijfskwaliteit van het gebied.