

Feyenoord City
Samenvatting
Conceptontwikkeling en nieuw Stadion
Locatie Keuze

Datum : 11-11-2016

Versie : A

Opgesteld door : Projectteam Feyenoord City, met de medewerking van de gemeente Rotterdam

Status : definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Motivatie	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Stadionpark	5
2.3	De Kuip	6
2.3.1	inleiding	6
2.3.2	Vernieuwbouw	6
3	Stedenbouwkundige afwegingen	9
3.1	Uitgangspunten Gebiedsvisie	9
4	Stedenbouwkundig concept.....	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Triangle.....	12
4.3	Strip	13
4.4	Bridge	15
5	Stadion ontwikkeling	17
5.1	Thuisbasis voor Feyenoord.....	17
5.2	Multifunctionaliteit	17
5.3	Bereikbaarheid en Parkeren.....	17
5.3.1	Inleiding	17
5.3.2	Modal shift.....	17
5.3.3	Parkeren	18
5.3.4	Bereikbaarheid	18
6	Verblijfsgebied.....	20
6.1	Inleiding	20
6.1.1	Retailconcept 'De Kuip als Legacy'	20
7	Maatschappelijke inbedding	20
8	Financiën.....	22
8.1	Inleiding	22
8.2	Uitgangspunten	22
8.2.1	Scope Feyenoord City	22
8.2.2	Fasering	22
8.3	kosten versus opbrengst potentieel	23
9	Integrale afweging locatie keuze.....	24

9.1	Inleiding	24
9.2	Afwegingskader	24
9.2.1	Inleiding	24
9.3	Keuze Matrix.....	27
9.3.1	Stedelijk programma	27
9.3.2	Inpassing in de gebiedsvisie	27
9.3.3	Stakeholders	28
9.3.4	Financiën	28
9.3.5	Risico's	29
9.3.6	Ruimtelijke voorwaarden (no go issues)	29
9.3.7	Samenvatting scores.....	30
9.4	De voorkeurslocatie.....	30

1 Inleiding

Na diverse pogingen om een nieuw stadion te ontwikkelen is vanaf 17 december een projectteam gestart met de ontwikkeling van Feyenoord City. Een vastgoed ontwikkeling passend binnen de gebiedsvisie van de gemeente Rotterdam, dat een, geheel nieuw, verblijfsgebied rondom het nieuwe te ontwikkelen stadion van Feyenoord wordt.

Ter voorbereiding op bestuurlijke en politieke besluitvorming is een proces gestart dat in eerste instantie leidt tot een locatiekeuze voor het nieuwe stadion en in tweede instantie een financieel, technische onderbouwing geeft van de totale ontwikkeling en ruimtelijke inpassing van Feyenoord City. Het rapport richt zich op drie nieuwbouwlocaties:

Stadion driehoek	The Triangle
Veranda West	The Strip
Veranda Oost	The Bridge

Dit rapport is het (interne) werkdocument dat ten grondslag ligt aan de locatiekeuze en geeft inzicht aan de in dat kader onderzochte en uitgewerkte elementen.

Het eerste deel van dit rapport begint met een motivatie (H2) waarna vervolgens per locatie de stedenbouwkundige afwegingen worden behandeld (H3), het stedenbouwkundig concept wordt beschreven (H4) en de gewenste stadionontwikkeling wordt toegelicht (H5).

In het midden van het rapport is een eerste verkenning naar mogelijkheden voor het verblijfsgebied beschreven (H6), de maatschappelijke inbedding (H7) en een verkenning naar de financiële mogelijkheden per locatie (H8).

Tenslotte geeft het laatste deel van dit rapport (H9) de integrale afweging weer van de drie zoeklocaties voor Feyenoord City zoals deze door de gemeente in de concept gebiedsvisie zijn opgenomen. Hierdoor ontstaat goed inzicht en een duidelijke motivatie voor de uiteindelijke locatiekeuze. Bij een keuze voor één van de twee Maas locaties is het herbestemmen van de Kuip integraal meegenomen.

2 Motivatie

2.1 Inleiding

Het gebied stadion park heeft zich ontwikkeld tot een functioneel gebied rondom het stadion De Kuip, waarin veel stedelijke functies terug te vinden zijn. Na drie eerdere pogingen om voor Feyenoord een nieuw stadion te ontwikkelen, eerst langs de Maas nabij het eiland van Brienoord (2010) in het kader van een mogelijk te organiseren WK 2020, daarna in Varkenoord (2013), een poging die op het laatste moment sneuvelde op de weigering door de gemeenteraad om een garantie af te geven voor € 160 miljoen en tot slot een vernieuwbouw poging (2015) die na een uitgebreide inventarisatie als oplossing uit de bus kwam, maar in de exploitatie niet haalbaar bleek.

Na het uit elkaar gaan van de BAM en Feyenoord zijn de gemeente Rotterdam en Feyenoord met elkaar in gesprek gegaan over de mogelijkheid om een stadion te ontwikkelen in de context van een groter gebied: stadionpark. De gemeente heeft daartoe de concept-gebiedsvisie opgesteld, met daarin drie potentiële stadionlocaties en de eerste randvoorwaarden met betrekking tot programma.

2.2 Stadionpark

Het Stadionpark beslaat het gebied van Park de Twee Heuvels en Varkenoord tot aan de rivier. In de gebiedsvisie die de gemeente heeft benoemd zijn twee identiteiten benoemd: Waterfront en Sportstad. Waterfront zet in op uitbouw van de huidige kwaliteiten van Veranda en Eiland van Brienoord, om te komen tot een aantrekkelijke Waterfront met meer bezoekers en meer meerwaarde voor Rotterdam Zuid. Sportstad zet in op wonen, recreëren en sporten in een parkachtige setting. In het gebied zijn drie stadionlocaties aangegeven. Gezien de door Feyenoord geformuleerde ambitie voor Feyenoord City (een gebiedsontwikkeling, meer dan alleen een stadionontwikkeling) past dit het beste bij het Waterfront, waar aangesloten kan worden bij de al bestaande functies. Deze door Feyenoord geformuleerde ambitie past ook in de ambitie van de gemeente: stadion moet meer zijn dan alleen een voetbalstadion, maar moet gedurende de gehele week bijdragen aan een aantrekkelijk gebied.

In de gebiedsvisie heeft de gemeente ook de programmatische kaders aangegeven. Hierbij is belangrijk dat de ontwikkelingen in Stadionpark (en dus ook Feyenoord City) niet concurreren met gebieden elders in de stad. Dit aandachtspunt geldt met name voor kantoren en detailhandel, en in iets mindere mate ook voor woningbouw. Tegelijk ziet de gemeente ruimte voor (beperkte toevoeging van) detailhandel, leisure en horeca, met name wanneer het aansluit bij het thema sport.

Belangrijk onderdeel van de gebiedsvisie zijn de verbindingen. In relatie tot Feyenoord City zijn hierin de volgende verbindingen van belang:

- Aantakking op de omliggende wijken, met name de woonwijken ten westen van het spoor
- Doorlopende, kwalitatief goede, routes langs de rivier; passend bij het programma Rivierovers
- Goede interne routes binnen Stadionpark, met name vanuit de Sportcampus via de Stadiondriehoek naar de rivier
- Goede route vanaf Park de Twee Heuvels naar de rivier

Feyenoord City moet deze verbindingen zeker mogelijk houden en liefst zo veel mogelijk versterken. Bij het vormgeven van Feyenoord City is de positie van de stadiondriehoek een belangrijke. Dit gebied wordt in de gebiedsvisie gezien als de kop van Sportstad met een bijbehorend karakter.

2.3 De Kuip

2.3.1 inleiding

De Kuip is altijd één van de voornaamste succesfactoren geweest voor de voetbalclub Feyenoord. Nog altijd is het accommoderen van de thuiswedstrijden van Feyenoord de primaire functie. De Kuip was tot een aantal jaren geleden ook de vaste locatie voor Europacupfinale en interlands en is dat voor de KNVB Bekerfinale nog steeds. Ten slotte is De Kuip een multifunctioneel stadion en lange tijd dé plek waar concerten plaatsvonden. Het stadion was bij de oplevering in 1937 zijn tijd ver vooruit. Lang is het Rotterdamse stadion het grootste van Nederland geweest. De sfeer bij thuiswedstrijden is nog altijd ongekennd en de beleving uniek. De Kuip wordt nog altijd wereldwijd geroemd. Echter, na bijna tachtig jaar is de huidige Kuip constructief weliswaar nog steeds in goede staat maar voldoet deze niet meer aan de moderne eisen die bezoekers stellen aan een stadion en zijn omgeving.

Er zijn onvoldoende mogelijkheden om de meeste bezoekers de ultieme voetbalbeleving te bieden. Zo kunnen niet voldoende bezoekers (vooral in het zakelijke segment) optimaal ontvangen worden, noch kunnen we ze de service en het comfort bieden die ze wensen en die vandaag de dag vereist zijn en bovendien nodig zijn om veiligheid te kunnen garanderen. Dit leidt er ook toe dat de inkomsten die Feyenoord met haar stadion kan genereren, al langere tijd ‘achter blijven’ bij andere clubs in Nederland en daarbuiten. Met lagere inkomsten dan andere clubs komt ook de kwaliteit van het voetbal steeds meer onder druk te staan.

Feyenoord heeft de ambitie uitgesproken om opnieuw een leidende positie in het Nederlandse voetbal te bekleden en ook in Europees verband weer de concurrentiestrijd aan te gaan. Om structureel deel uit te kunnen maken van de top van het Nederlandse voetbal en niet verder achterop te raken, zal Feyenoord ook de inkomsten uit niet-voetbalactiviteiten aanmerkelijk moeten verhogen. De voor een nieuw voetbalstadion noodzakelijke investeringen zijn met uitsluitend voetbalactiviteiten niet rendabel te krijgen. Feyenoord wil bovendien inspelen op de hogere eisen en wensen op het gebied van voorzieningen die haar gasten tegenwoordig stellen aan een stadionbezoek.

Feyenoord ziet zich dan ook genoodzaakt ingrijpende maatregelen te nemen ten aanzien van haar huisvesting. Feyenoord wil een nieuwe of vernieuwde huisvestingsoplossing realiseren die zowel op korte als op lange termijn de beste mogelijkheden biedt voor Feyenoord. Het beste voor Feyenoord betekent ook dat de begroting van de BVO in de komende jaren weer structureel bij de top van Nederland hoort waar het nu op de 5de of 6de plaats staat.

Reeds bij de renovatie van de Kuip in 1994 was het doel om na een periode van ca. 20 jaar een nieuw stadion te betrekken. Het lag in de bedoeling om vanaf 2005 te gaan werken aan een nieuw stadion met als uiteindelijk doel vanaf 2015 in het nieuwe stadion te spelen. Inmiddels is het 2016 en moet er nu toch eindelijk iets gebeuren om (op langere termijn) de “huisvesting” toch aan te laten sluiten bij de voetbalambities van de BVO.

2.3.2 Vernieuwbouw

Een vernieuwde Kuip zou een oplossing moeten kunnen bieden om het stadion weer te laten voldoen aan de eisen en wensen van deze tijd en de capaciteit te bieden om voor een langere periode weer vooruit te kunnen. Het is theoretisch mogelijk om De Kuip te vernieuwbouwen en de authenticiteit gedeeltelijk – hoofdzakelijk de tribunes - te behouden. Echter, juist vanwege het behoud

van een deel van de bestaande structuur is het ontwerp per definitie niet in meer of mindere mate sub-optimaal.

Voorals het gaat om comfort, (horecatieve) logistiek, situering van het zakelijke segment en de kwaliteit van de (zakelijke én publieke) verblijfsruimtes. Dit heeft een negatief effect op de verdien capaciteit van het stadion. Daarnaast is het zo dat bij vernieuwbouw de basisconstructie van De Kuip behouden moet blijven. Daardoor kunnen noodzakelijke en gewenste voorzieningen niet geïntegreerd met het stadion worden ontworpen en gerealiseerd. Denk aan de benodigde kantoorruimte, de noodzakelijke parkeervoorzieningen (normering gemeente) en de gewenste parkeervoorzieningen (een eigen, bij voorkeur ondergrondse, parkeergarage met exclusieve toegang).

Tot op zekere hoogte is het wel mogelijk om deze voorzieningen naast het stadion in de driehoek te realiseren. Concessies in het programma van eisen en aanvullende stichtingskosten zijn dan onvermijdelijk. Deze extra stichtingskosten zijn nodig voor grondverwerving en de bouw van deze voorzieningen.

Een stedelijke ontwikkeling zoals voorzien voor de drie nieuwbouwlocaties is echter niet in combinatie met een vernieuwbouw haalbaar als één project. De tijdshorizon en de risico's van de verschillende programma's lopen te ver uiteen, hetgeen de financiering en daarmee de haalbaarheid zwaar onder druk zet. Het realiseren van Feyenoord City, waarvoor een grootschalige vastgoedontwikkeling nodig is, is door een verschil in technische levensduur van de objecten met een vernieuwde stadion dan ook niet mogelijk.

Wil Feyenoord de in haar begroting veronderstelde structurele bezetting van KNVB en overige niet-voetbal evenementen waarmaken, dan is optimale bereikbaarheid een absolute must. Omdat parkeervoorzieningen niet deels geïntegreerd kunnen worden in het stadion, kost dat relatief veel geld om te realiseren. Het effect hiervan is niet alleen merkbaar in de stichtingskosten, maar zorgt daarnaast voor een extra exploitatierisico.

Ander punt van zorg van vernieuwbouw is dat de stadionfunctie tijdens de werkzaamheden intact moet blijven. De Kuip moet uiteraard in gebruik blijven voor wedstrijden en dagelijkse exploitatie. Dit levert extra veiligheidsrisico's op, die zelfs met extra – kosten intensieve – mitigerende maatregelen niet geheel weg te nemen zijn. Daarbij heeft vernieuwbouw een onvermijdelijk negatief effect op de exploitatie tijdens de werkzaamheden. Het verhoogt de stichtingskosten en brengt de continuïteit van Feyenoord in gevaar. In combinatie met een relatief lange bouwperiode voor vernieuwbouw, het risico op verdere uitloop door de complexe fasering, een onzekere voetbalkalender en de genoemde veiligheidsrisico's maakt het risico van vernieuwbouw relatief hoog.

Belangrijke vaststelling is verder dat het groei- en verbeterpotentieel en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden van het programma bij vernieuwbouw beperkt zijn. Zeker in vergelijking met nieuwbouw op andere locaties.

De vernieuwbouw optie leidt tenslotte tot onaanvaardbare risico's op het gebied van financiering. Door een verschil van horizon bij de financiering (looptijden van de verschillende leningen) is een combinatie tussen een Feyenoord City en een Vernieuwde Kuip niet te maken. Dat betekent dat

bij de vernieuwbouw optie Feyenoord als enige aan de lat staat om de financiering te verwezenlijken voor een optie die minder flexibel is, meer onderhoud vergt en minder doorgroeipotentie heeft.

Omdat een vernieuwbouwproject zonder de gebiedsontwikkeling voor de gemeente minder waarde aan het gebied toevoegt wordt het voor de gemeente ook moeilijker om ondersteuning te bieden op het gebied van financiën en mobiliteit.

De suboptimaliteit in ontwerp, ontwikkelmogelijkheden, mobiliteit en exploitatie tijdens de bouw enerzijds en de hoge stichtingskosten, complexiteit en verhoogde (financiële) risico's anderzijds, leiden onvermijdelijk tot de conclusie dat vernieuwbouw op de bestaande locatie geen volwaardig alternatief is voor nieuwbouw. Om die reden is de vernieuwbouw-optie in dit rapport verder buiten beschouwing gelaten en maakt het vanaf nu geen deel meer uit van de integrale afweging ten aanzien van de locatiekeuze.

3 Stedenbouwkundige afwegingen

3.1 Uitgangspunten Gebiedsvisie

Door de gemeente zijn drie zoek locaties aangewezen (zie kaart) voor de ontwikkeling van een nieuw stadion. De drie locaties kennen alle drie hun eigen kansen en uitdagingen. De drie locaties zijn:



Binnen de gebiedsvisie is het gebied Waterfront (gebied rondom de Veranda) gedefinieerd als een 24/7 verblijfsgebied. Voortbouwend op het relatief sterke uitgaanscluster op de Veranda, kan dit uitgebreid en versterkt worden. Hierbij kan ook de kwaliteit van de nabijheid van het water worden ingezet.

Het Waterfront bouwt voort op de Veranda en het Eiland van Brienoord als kwaliteiten in het gebied. Het gebied moet een aantrekkelijk onderdeel van het Rotterdam langs de rivier worden: aantrekkelijk om te wonen en te recreëren en onderdeel van de stedelijke en regionale routes langs de rivier. Binnen Waterfront zijn twee locaties voor een stadion voorstelbaar: aan de rivier aan de westzijde van de Veranda (aan de Korte Stadionweg) en ten oosten van de Veranda (ter hoogte van het Hoendiep). Maar ook een stadion in de Stadiondriehoek moet synergie met de Veranda hebben, zodat beiden van elkaar profiteren.

De Veranda breidt in eerste instantie uit in de richting van het (ver)nieuw(d)e stadion, op de uiteindelijk gekozen locatie. Het stadion zal functies kennen die aansluiten bij het profiel van de Veranda en daar goede interactie mee hebben. Bij de stadionontwikkeling is aandacht voor de routes vanaf de Veranda, maar ook vanaf het station en de parkeervoorzieningen.

Meer bezoekers en meer diverse bezoekersgroepen naar het gebied trekken is de ambitie als vrijetijdsknoop. Hiermee ontstaat meer draagvlak voor voorzieningen en voor verbreding van de businesscase stadionontwikkeling van Feyenoord. Het gehele gebied dient dagelijks/wekelijks intensiever gebruikt te worden dan nu. De meeste kansen hiervoor ontstaan wanneer de stadionontwikkeling aan de noordkant van het gebied, in de directe omgeving van de Veranda gepositioneerd is. Op die manier kan de als uitgaansgebied uitgebouwde Veranda, zeker als

Samenvatting Locatiekeuze Feyenoord City, Conceptontwikkeling en nieuw Stadion

Versie : A

Datum: 11-11-2016

Status: definitief

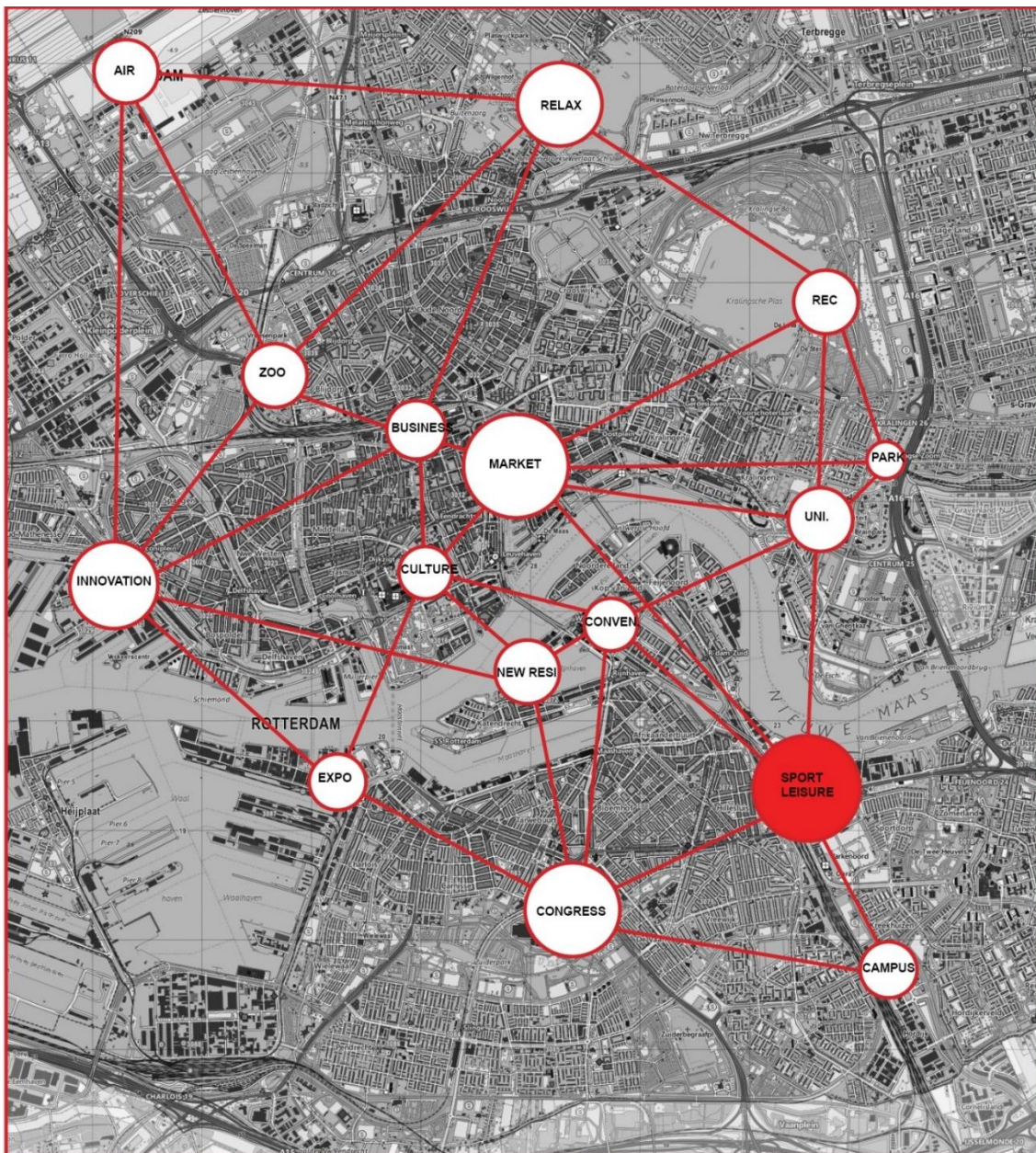
commerciële functies in het (ver)nieuw(d)e stadion dagelijks gebruikt worden, onderdeel zijn van een grotere vrije tijds-knoop. Het is vanwege deze beleidslijn dat een stadionontwikkeling elders in het gebied, zoals eerder sprake was in de Sportcampus, niet langer als kansrijk wordt gezien. Een locatie verder van de Veranda genereert immers niet die spinn-off met de omgeving.

4 Stedenbouwkundig concept

4.1 Inleiding

Feyenoord is de trots van Rotterdam en staat voor de grootste sportsuccessen die de stad heeft gekend. De Kuip is met zijn intense atmosfeer een belangrijk onderdeel van deze trots en sportieve successen. Toch biedt het bijna tachtig jaar oude stadion niet meer de mogelijkheden voor Feyenoord om sportief te concurreren, op nationaal en internationaal niveau.

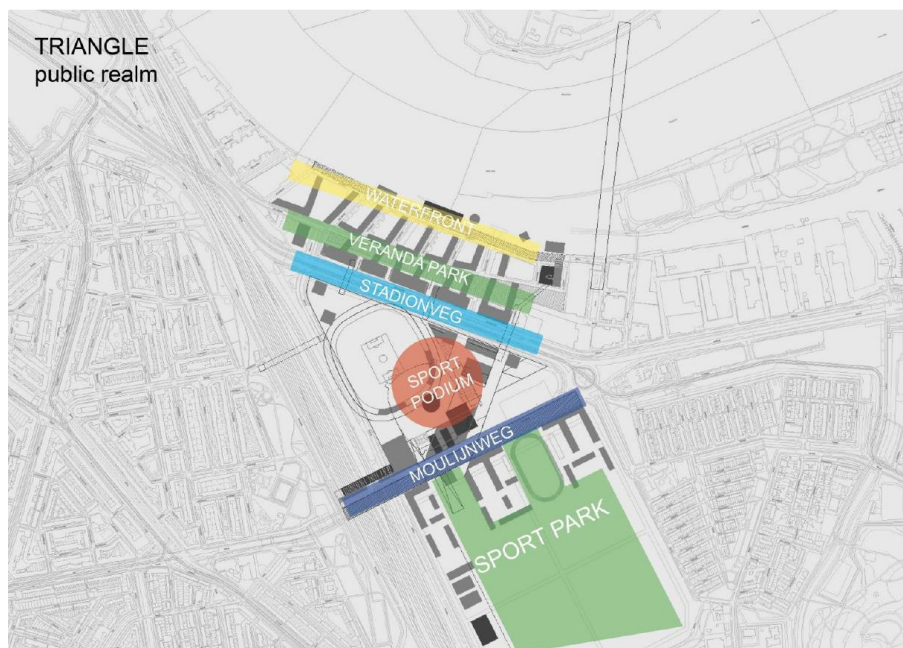
In dit hoofdstuk wordt niet gekeken naar een op zichzelf staande nieuwe stadionontwikkeling voor Feyenoord. Maar het nieuwe stadion is aanjager van een grotere herontwikkeling van het gebied rond De Kuip en maakt een sterke verbinding met Rotterdam-Zuid en de rest van de stad. Door het nieuwe stadion te zien als onderdeel van een nieuwe stedenbouwkundige ontwikkeling, heeft het programmatisch en financieel een groter bereik. Feyenoord City geeft daarmee een volgende impuls aan de ontwikkeling van Rotterdam-Zuid na de ontwikkelingen van Kop van Zuid en Hart van Zuid.



OMA gaat binnen het projectteam voor Feyenoord City de uitdaging aan om een framework van een stedenbouwkundig concept te creëren voor elk van de drie potentiële locaties, passend binnen de gebiedsvisie van de gemeente Rotterdam. Het stedenbouwkundig concept geeft een potentiële programmatische en volume-invulling aan voor ieder van deze drie locaties. Deze invulling dient vervolgens als belangrijke input voor de financiële herontwikkeling van het gebied en het nieuwe stadion.

Het doel van dit stedenbouw-kundig concept is om de mogelijke ontwikkelingen per locatie te onderzoeken. Stapsgewijs is per onderdeel programmatische inpassing, volume en financieel potentieel getest en opgenomen in het stedenbouwkundig concept. Het resultaat is door OMA in een apart boek uitgewerkt. (OMA: Feyenoord City, fase 1 inpassing & commerciële visie).

4.2 Triangle



De Triangle-variant is qua programma en volume compact en helder vormgegeven. In basis wordt het maaiveld rondom het stadion gevormd door een in drie verdiepingen getrapte parkeergarage. Het nieuwe stadion komt ten noorden van De Kuip. Langs de Coen Moulijnweg en Stadionweg wordt het aanvullend programma geprojecteerd. De ontsluiting van de parkeergarage bevindt zich aan de Olympiaweg.

Het programma langs de Coen Moulijnweg is groot van schaal; het markeert de entree naar het stadionplein en vormt de verbinding tussen NS-station en stadion. De opbouw is vooral commercieel (entertainment, F&B en retail) en gerelateerd aan sport in het algemeen en het Topsportcentrum en het stadion in het bijzonder. Volgens de gebiedsvisie wordt het profiel van de Coen Moulijnweg vernieuwd. Het is de bedoeling dat het viaduct wordt vervangen en mogelijk een nieuwe tramlijn de verbinding vormt tussen Feyenoord en de Stadionweg. Deze veranderingen stimuleren nieuwe ontwikkelingen in de vorm van woningbouw ten noorden van Varkenoord. Tussen dit woonprogramma wordt de atletiekbaan gesitueerd.

Met het nieuwe stadion in de Triangle kan De Kuip niet worden herontwikkeld. De fysieke ruimte in de driehoek is niet groot genoeg voor een nieuw stadion, De Kuip, het aanvullende programma (retail,

F&B, entertainment, sport, MVO, etc.) en de benodigde parkeervoorzieningen. De historie en de toekomst van Feyenoord worden in deze variant verbeeld door het nieuwe stadion. Karakteristieken van De Kuip, zoals de ovale vorm, het 'Stadion Feyenoord'-bord met de vlaggenmasten voor de Olympiazijde en andere waardevolle onderdelen worden indien mogelijk in het nieuwe stadion verwerkt.

Woontorens met een plint met commerciële functies vormen vooral het programma langs de Stadionweg. Hierdoor krijgt de Stadionweg een nieuwe uitstraling. Omdat het parkeerprogramma hoofdzakelijk wordt ondergebracht in de driehoek ontstaat ruimte in De Veranda voor verdere verdichting. De parkeerplaatsen kunnen transformeren naar open groene ruimtes, woonblokken kunnen worden toegevoegd aan de Stadionweg, het hotel voor Feyenoord City kan aan de oever worden gesitueerd en het waterfront kan verder ontwikkeld worden.

Omdat de ruimte in de Triangle erg beperkt is en Feyenoord tijdens de bouw van het nieuwe stadion in De Kuip blijft spelen, vindt de nieuwbouw gefaseerd plaats. De eerste fase bestaat uit een deel van de parkeergarage en een deel van het stadion. De bezoekerscapaciteit ervan is even groot als van De Kuip. Na de eerste fase verhuist Feyenoord naar het nieuwe stadion. De Kuip maakt plaats voor de verdere voltooiing van de nieuwbouw. Deze fasering van de bouw van een voetbalstadion is onder andere eerder toegepast in Bilbao. De bouw duurt door deze fasering ongeveer twee jaar langer.

4.3 Strip



In de Veranda West-variant wordt Feyenoord City als een lineair programma langs het spoor en de Olympiaweg ontwikkeld. Het ligt tussen het nieuwe trainingscomplex van Feyenoord en het nieuwe stadion met 63.000 plaatsen aan de Nieuwe Maas. De Kuip wordt als onderdeel van deze 'Strip' herontwikkeld binnen het maatschappelijk programma voor Rotterdam-Zuid. In De Kuip bevinden zich het Feyenoord-museum in de Olympiazijde, een nieuw volume waarin F&B en een bierbrouwerij zijn ondergebracht, het atletiekprogramma dat gelinkt wordt met het Topsportcentrum, een gezondheidscentrum, sociaal programma voor de buurt en appartementen. De programmering van de Strip tussen het nieuwe stadion en De Kuip is opgebouwd uit commerciële functies, een hotel, woonprogramma en een parkeergarage. De Strip vormt een promenade vanaf het station naar het

stadion. Het is de bedoeling dat het waterfront zich vanaf Parkstad richting De Veranda en bedrijventerrein Stadionweg verder ontwikkeld. Zo gaat het de verbinding vormen tussen Kop van Zuid en IJsselmonde.

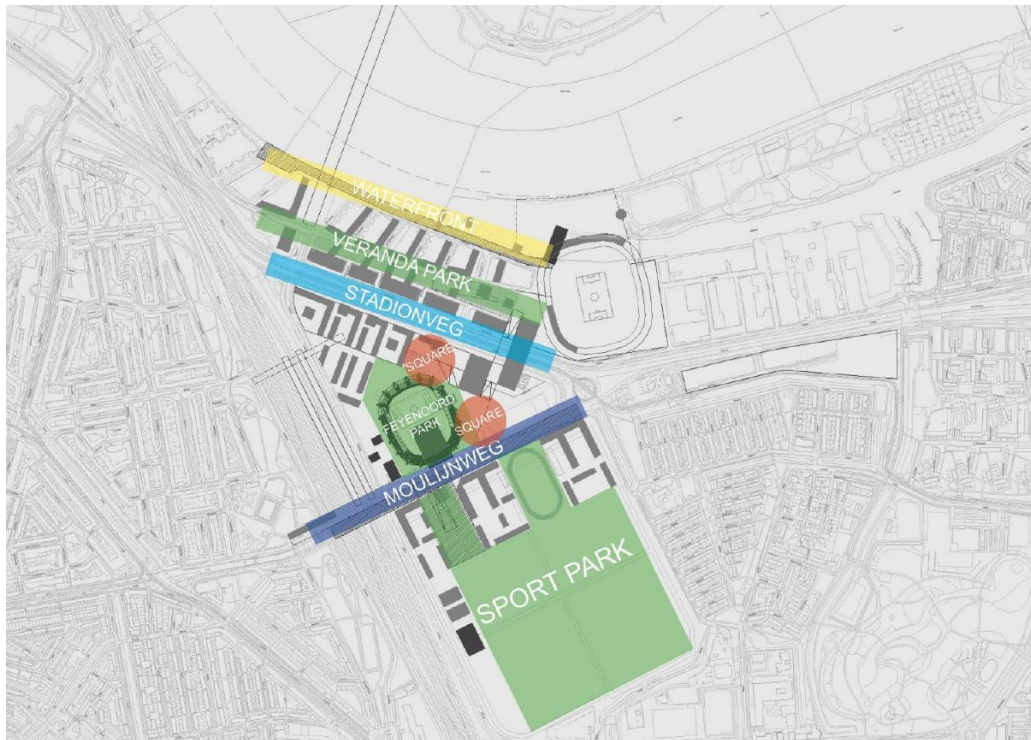
Vanwege de ligging aan de Nieuwe Maas is het ontwerp van het nieuwe stadion deels transparant en deels gesloten. Aan de waterkant wordt het stadion transparant uitgevoerd waardoor het uitzicht maximaal wordt benut. Doorlopende routes langs de rivier zijn mogelijk via de openbaar toegankelijke rondgang. De diverse functies in het stadion zijn zichtbaar vanaf de omgeving. De spoorzijde blijft gesloten middels een gelaagde gevel die geluidwerend werkt en bescherming biedt tegen mogelijke gevaren vanaf het spoor. Hiertoe is in de laatste fase van de verkenning ook een overkluizing van het spoor toegevoegd, die ook als extra vluchtruimte/route kan functioneren.

Wat betreft programma en volume is de ontwikkeling van de Strip flexibel en kan worden afgestemd op de behoefte van de markt. Zo kan de Strip ten zuiden van De Kuip worden doorgezet in de richting van het trainingscomplex van Feyenoord. In de basis wordt het volume van de Strip gevormd door een in drie verdiepingen getrapte parkeergarage met open verbindingen naar het dek. De uitstraling van de Strip varieert door de dag heen van een levendig commercieel gebied met nieuwe retailconcepten tot een evenemententerrein voor Feyenoord-fans. De ontsluiting van de parkeergarage in de Strip bevindt zich aan de Olympiaweg.

Het programma langs de Stadionweg wordt vooral gevormd door woningen in een lage tot middelhoge dichtheid. Hierdoor krijgt de Stadionweg een nieuwe uitstraling. Door het nieuwe programma in De Kuip ontwikkelt de Coen Moulijnweg zich verder tot een (mogelijk verhoogde) boulevard met De Kuip aan de ene en het nieuw te ontwikkelen woonprogramma op Varkenoord aan de andere zijde. Aangezien het grootste deel van het parkeren gesitueerd is in de Strip biedt dit de kans de parkeerplaatsen in de Veranda te transformeren tot een open groene ruimte.

De ontwikkeling van de Strip en de verschillende woonprogramma's zijn onafhankelijk van elkaar en worden beïnvloed door marktpotentieel. Daardoor kan de Strip in de loop van de tijd verder ontwikkelen en verdichten. De hoofdelementen in de ontwikkeling van Feyenoord City (het nieuwe stadion, parkeren en de nieuwe trainingslocatie) worden als eerste ontwikkeld. Zo kan iedereen er zeker van zijn dat Feyenoord in 2022 in het nieuwe stadion speelt. Daarna volgen, in een eigen tempo, de renovatie van De Kuip, het hotel, het waterfront, de commerciële functies en het woonprogramma.

4.4 Bridge



De locatie Veranda Oost bestaat uit een nieuw stadion en programma richting de herontwikkeling van De Kuip. Deze variant Bridge is een poort naar de stad. Het masterplan is te ervaren als een route die start bij het station, via de herontwikkelde Kuip loopt - het hart van Feyenoord City - waarna het verzamelen is op één van de supporterspleinen, vervolgens over de Stadionwegbrug, geflankeerd door retail- en F&B-functies, uiteindelijk aankomend bij het nieuwe stadion op een podium aan het water. Het nieuwe stadion vormt de afsluiting van de ontwikkelingen Kop van Zuid, Parkstad en De Veranda. De ontwikkeling van Bridge is ook te zien als het begin van de ontwikkeling van het bedrijventerrein Stadionweg.

Het nieuwe stadion opent zich richting het water waardoor het uitzicht maximaal wordt benut. Hierdoor ontstaat er een verbinding met de Nieuwe Maas en het Eiland Van Brienoord. Het hotel wordt geïntegreerd in het stadion. Zo ontstaat een dubbele functionaliteit, uniek voor Nederlandse voetbalstadions. Het stadion staat op een podium van parkeergarages, nodig voor het parkeerprogramma. Vanuit een stedelijk en publiek perspectief is het nieuwe stadion een centraal punt van samenkomst binnen de groene promenade langs de waterkant. Inwoners van Rotterdam kunnen altijd van deze plek genieten.

Het programmatische en ruimtelijke potentieel van Bridge is compact, maar groot genoeg om een aanzienlijk programma te realiseren in het gebied. Een strategische mix van functies bij de entree van Rotterdam genereert een transport hub voor de stad. De kracht van deze variant ligt in de connectie tussen het nieuwe stadion en de herontwikkeling van De Kuip, die bestaat uit commerciële -en amusementsfuncties.

De Coen Moulijnweg wordt een verhoogde boulevard die voetgangers van het nieuwe stedenbaanstation richting De Kuip leidt, en uiteindelijk eindigt bij het nieuwe stadion aan het water.

Woningbouw aan de noordzijde van Varkenoord verbindt Sportdorp met de wijk Feijenoord. Op een kleinere schaal komt residentiële woningbouw langs de Stadionweg.

De meeste parkeervoorzieningen komen onder het stadion waardoor er ruimte vrijkomt. Dit maakt een hogere dichtheid bij de Veranda mogelijk. De bestaande parkeerplekken worden omgevormd tot een groene ruimte die aansluit op de basis van het stadion.

Als reactie op de marktvrage kan Bridge gefaseerd worden. Er is ruimte om in de loop van de tijd te ontwikkelen en te verdichten, onafhankelijk van de residentiële percelen. De hoofdelementen van Feyenoord City (het nieuwe stadion, de parkeergarages, de geprogrammeerde brug en de publieke ruimtes voor de supporters) kunnen eerst ontwikkeld worden, zodat het stadion klaar is in 2022. Daarna kunnen de herontwikkeling van De Kuip, de waterkant en de residentiële volumes in een eigen tempo worden ontwikkeld.

5 Stadion ontwikkeling

5.1 Thuisbasis voor Feyenoord

Na bijna 80 jaar is het huidige Feyenoord Stadion constructief nog bruikbaar maar voldoet het stadion in economisch en functioneel opzicht niet meer aan de hedendaagse eisen. Er moet iets gebeuren om de huisvesting alsnog aan te laten sluiten bij de voetbalambities van Feyenoord en ook (op langere termijn) die ultieme voetbalbeleving te kunnen bieden, er zo voor te zorgen dat meer fans vaker naar het stadion komen.

5.2 Multifunctionaliteit

Wereldwijd zijn er prachtige voetbaltempels gebouwd. Bij de planning van nieuwe stadions blijkt echter vaak dat een positieve exploitatie kritisch wordt wanneer het stadion de inkomsten slechts ontleent aan voetbalactiviteiten en gebouwd wordt als monofunctionele sportfaciliteit zonder aanvullende ontwikkelingen rondom het stadion. Ook blijkt vaak dat kansen onbenut blijven wanneer sociaal-maatschappelijke en economische activiteiten niet meeprofiteren van de mogelijkheden die voortkomen uit de ontwikkeling van een nieuw thuis voor een grote voetbalclub. Bedrijfseconomisch kunnen bij een eerste verkenning van een stadionbusinessmodel (met een monofunctioneel karakter) dat uitgaat van inkomsten in slechts enkele uren per twee weken, de kritische vragen eenvoudig worden bedacht.

Het spreekt voor zich dat de multifunctionaliteit van Feyenoord City Stadion niet los kan worden gezien van het stedenbouwkundig concept (zoals beschreven in het voorgaande hoofdstuk 4) en hier integraal deel van zal uit maken. Na de locatiekeuze zal voor tal van deze complementaire functies nader onderzoek worden verricht om te inventariseren waar de potentie voor een (integraal) synergetisch en versterkend effect ligt. Deze functies kunnen een invulling vinden in het stadion nieuwe stadion, maar ook in de rest van Feyenoord City.

5.3 Bereikbaarheid en Parkeren

5.3.1 Inleiding

Bi de gemeentelijke gebiedsvisie is ook een mobiliteitsstrategie opgenomen. Deze zet in op modal shift naar de vervoerswijzen die zo min mogelijk overlast veroorzaken en relatief beperkt ruimtebeslag kennen. Daarnaast is peakshaving (spreiden van de pieken in verkeer) en spreiding van verkeer (zo min mogelijk kruisen van grote stromen) cruciaal om het gebied bij evenementen bereikbaar te houden. Deze uitgangspunten zijn alle drie de modellen toegepast.

5.3.2 Modal shift

Uit de mobiliteit strategie van de gemeente (opgesteld op basis van eerdere samenwerking Feyenoord/gemeente) blijkt dat een verschuiving in de modal split noodzakelijk is om een groter stadion bereikbaar te krijgen. Daarnaast moet ingezet worden op peakshaving (gespreidere aankomst en vertrek van bezoekers) om de capaciteit van OV en weginfrastructuur zo goed mogelijk te gebruiken. De huidige modal shift - verdeling van de vervoerstromen over weg, rails, water - zal met de komst van het nieuwe stadion moeten verduurzamen. Dat betekent minder individueel vervoer en meer collectief vervoer.

Door de inzet van maatregelen wordt de volgende modal shift verandering bereikt:

- Van 70% auto naar 20% auto, parkeren dichtbij
- Van 20% naar 50% OV en georganiseerd vervoer

- Van 0% naar 20% auto, parkeren op afstand (P&R)
- Van 10% naar 10% fiets en voetgangers

Bij de uitwerking van de voorkeurslocatie zal nader ingegaan worden op specifieke maatregelen die de verandering zullen bewerkstellingen.

5.3.3 Parkeren

Parkeren en de ontsluiting daarvan is een belangrijke factor bij Feyenoord en het nieuwe stadion. . In die zin vormt , in het realiseren van de gewenste P-plaatsen is, bij alle drie de locaties, de aan- en afvoerende wegen een beperkende factor Voor de drie locaties zijn navolgende te realiseren P-plaatsen opgenomen, die in met de huidige infrastructuur te ontsluiten zijn(voorwaarde is wel dat er voldoende variatie in arrangementen komt om te zorgen dat de piek qua verkeersstromen wordt afgevlakt):

	In stadion	in de buurt van het stadion
Triangle	1.500	2.000
Strip	1.400	2.100
Bridge	1.500	2.000

Hoewel de locaties van de stadions fors verschillen zijn de verschillen in de parkeerlocaties (verspreid over het gebied) en daarmee de verschillen in belasting van de toeleidende routes relatief beperkt. Ook bij de maaslocaties bevindt een fors deel van de parkeerplaatsen zich in de stadiondriehoek en bij de Triangle worden 1000 parkeerplaatsen in de Veranda gebruikt.

Voor de drie locaties is een pakket van maatregelen ontwikkeld om de bereikbaarheid te vergroten.

Deze drie verbetering pakketten passen binnen de gebiedsvisie om het gebied zelf, maar ook de achterliggende wijken beter te ontsluiten. Daarnaast faciliteert de geprojecteerde infrastructuur, de bestaande en toekomstige retail, horeca en leisure voorzieningen.

5.3.4 Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid zijn drie bereikbaarheidspakketten samengesteld. Deze pakketten bestaan in hoofdlijnen uit de volgende maatregelen:

- Vergroting capaciteit en kwaliteit uitgangen treinstation
- Maatregelen ter vergroting tramcapaciteit (keerlussen buiten gebied, evenementenhaltes)
- Steigers vervoer over water (in gebied en buiten gebied)
- 3500 Parkeerplaatsen en 230 busparkeerplaatsen, inclusief kleinschalige maatregelen voor ontsluiting
- 5000 fietsparkeerplaatsen en aanpassing toeleidende fietspaden
- Goede looproutes (ontvlecht/ongelijkvloers) ten opzichte van grote auto en tramstromen

Op hoofdlijnen zijn deze maatregelen voor alle drie de locaties hetzelfde, al verschilt soms de ligging. De Strip is het moeilijkst goed bereikbaar te krijgen vanwege:

- a. De beperkte ruimtelijke mogelijkheden voor een evenementenhalte voor de tram; met de toegevoegde overkluizing is er wel het voordeel dat ook tramhaltes aan de andere zijde van het spoor gebruikt kunnen worden.
- b. De minder alzijdige auto-ontsluiting van de locatie, maar gezien de spreiding van de parkeerlocaties is dit oplosbaar.

Zoals reeds hierboven omschreven zal de bereikbaarheid op peil blijven en mogelijk verbeteren. Hiertoe zijn essentiële ingrediënten het voldoende vormgeven van peakshaving en het voorkomen van parkeren in de wijken. Tijdens evenementen zal, zoals ook nu reeds gebruikelijk is m.b.v. verkeersleiders een voldoende doorstroming, ook voor niet evenement bezoekers, worden gewaarborgd. Behalve een wijziging van de Model Split zal ook de hoeveelheid mensen bij aankomst en vertrek worden gespreid in de tijd. Dit wordt bereikt door het aanbieden van aantrekkelijke arrangementen voor en na de wedstrijd binnen Feyenoord City. Naast de georganiseerde arrangementen is het te verwachten dat evenement bezoekers door de aantrekkelijkheid en het kwalitatief goede aanbod van horeca, retail en leisure veel eerder al naar het stadion zullen komen. Ook zullen zij na afloop van het evenement later het gebied verlaten. Dit geeft een veel grotere spreiding van verkeer.

Het is de ambitie om het huidige evenementen NS station voor 2025 zich te laten transformeren tot een stedenbaan station en op termijn zelfs tot een IC station. Bij de ontwikkeling van de Strip of de Triangle is dan een goede combinatie te maken met een toekomstige P&R locatie.

Deze drie verbetering pakketten passen binnen de gebiedsvisie om het gebied zelf, maar ook de achterliggende wijken beter te ontsluiten. Daarnaast faciliteert de geprojecteerde infrastructuur, de bestaande en toekomstige retail, horeca en leisure voorzieningen.

6 Verblijfsgebied

6.1 Inleiding

De gemeente Rotterdam ziet rondom het huidige Veranda-gebied een 24/7-verblijfsgebied ontstaan met een mix van aanbod op het gebied van horeca, retail en leisure. Samen met de huidige commerciële activiteiten op de Veranda vormt Feyenoord City een gebied dat grote regionale betekenis heeft en landelijk en internationaal bezoekers weet aan te trekken. Een gebied dat zijn functionaliteit gaat ontwikkelen vanaf 2022. Programmatisch biedt het gebied Stadionpark unieke kansen. Dit geldt voor alle drie de zoeklocaties. Echter, omdat de beschikbare ruimte voor een belangrijk deel bepalend is voor (de mate van) succes moeten er verschillen worden opgetekend tussen de een en de andere zoeklocatie. Ook dit aspect zal in de integrale eindafweging (Hoofdstuk 10) worden meegewogen.

6.1.1 Retailconcept 'De Kuip als Legacy'

Thematische retailconcepten in de periferie van steden zijn succesvol indien ze (opnieuw) relevant worden gemaakt en betekenis krijgen. De Kuip als retailconcept met als thema 'legacy' leent zich hier uitstekend voor.

Aan de huidige Kuip kleeft enorm veel emotie. Het bouwwerk overleeft als voetbalstadion de tand des tijds niet, maar mag zeker niet verloren gaan. De Kuip herpositioneren en er een permanent levend museum (wonen, sporten, geschiedenis, ontspannen) van te maken, kan een waardevolle bijdrage leveren aan (de aantrekkingskracht van) het gebied. De Kuip blijft zo een attractie en sluit aan bij de tijdgeest, waarin oude waarden weer belangrijker worden. Mensen gaan steeds meer op zoek naar rituelen en referenties die vertrouwd aanvoelen en smachten naar betekenisvolle ervaringen.

Dit pleit voor de locaties Bridge en Strip, waarbij de Kuip behouden blijft en kan worden herbestemd.

7 Maatschappelijke inbedding

Acceptatie door de maatschappij en het brede publiek van de transformatie van het gebied Feyenoord City bepaalt uiteindelijk het succes van de (gebieds-) ontwikkeling. Feyenoord City is zich hiervan bewust en heeft daarom ook opdracht gegeven een Maatschappelijke inbeddingsanalyse te verrichten waarbij veronderstellingen over de toekomstige inbeddingsomgeving zoveel mogelijk expliciet worden gemaakt.

In deze fase van de inbeddingsverkenning is nog geen sprake van onderscheid tussen de een of andere locatie. Wel kan in algemene zin gesteld worden dat alle drie de zoeklocaties in ruimtelijk opzicht kansen en mogelijkheden in zich dragen voor maatschappelijke inbedding. Ook kan gesteld worden dat de omvang van de beschikbare ruimte van invloed is op de mate waarin inbeddingskansen en -mogelijkheden voorhanden zijn en succesvol kunnen worden benut. Wat meer voor de Strip en de Bridge pleit is het behoud van het gemeentelijk monument de Kuip.

De inbeddingsverkenning zal na de locatiekeuze nader inzoomen op de specifieke locatie en in kaart brengen wat relevante ontwikkelingen zijn op basis van zowel nationale en internationale benchmarks als op basis van expertinterviews en/of co-creatie sessies. Op basis hiervan wordt een integrale maatschappelijke visie ontwikkeld dat aansluit bij gemeentelijk beleid en bij het nationaal programma Rotterdam Zuid.

Vervolgens worden voor de voorkeurslocatie concrete en haalbare concepten uitgewerkt waarmee Feyenoord City aantoonbaar maatschappelijke meerwaarde kan creëren. Voor ieder concept wordt indicatief berekend wat de waarde ervan is voor Feyenoord en de gemeenschap. Ook wordt in kaart gebracht wie potentiële co-financiers en co-ontwikkelaars zouden kunnen zijn en waarom.

Uiteindelijk is het de bedoeling dat de uitkomsten van de Maatschappelijke inbeddingsanalyse in termen van resultaten een prominent onderdeel uit gaan maken van de totale Business Case.

8 Financiën

8.1 Inleiding

Het doel van deze fase is om een weloverwogen keuze te maken tussen de drie mogelijke locaties: Strip, Bridge en Triangle. Alle locaties zijn financieel doorgerekend volgens dezelfde methodiek. Er is daarbij gebruik gemaakt van een aantal werkassumpties, om op geconsolideerd niveau de financiële verschillen tussen de locaties inzichtelijk te maken.

8.2 Uitgangspunten

8.2.1 Scope Feyenoord City

Het kader van de financiële vergelijking is beperkt tot Feyenoord City, conform de geografische en programmatische uitgangspunten die in deze fase voor elk van de locaties gebruikt zijn. Voor de doorrekening zijn de volgende aannames gedaan:

- Feyenoord City, handelend als ontwikkelingsmaatschappij, verwerft zowel de privaat gehouden grond als de door de gemeente Rotterdam gehouden grond die behoort tot de 'footprint' van Feyenoord City.
- Feyenoord City investeert in het bouw- en woonrijp maken van de verworven grond en het maken van eventueel benodigde aanpassingen (bijvoorbeeld landwinning) om het beoogde programma te realiseren.
- Binnen Feyenoord City vindt vervolgens plaats:
 - Ontwikkeling en exploitatie van het stadion (met inbegrip van de exploitatie van de BVO Feyenoord);
 - Ontwikkeling en verkoop van residentieel vastgoed (housing), inclusief daarbij behorende grond en parkeerplaatsen;
 - Ontwikkeling en verhuur van commercieel vastgoed (retail, office, hotel, education, leisure retail, attractors);
 - Ontwikkeling en exploitatie van parkeerfaciliteiten (parking) binnen en buiten het stadion, met uitzondering van de parkeerplaatsen die gerelateerd zijn aan residentieel vastgoed (housing).

De exploitatie van het commercieel vastgoed door huurders is op dit moment nadrukkelijk geen onderdeel van de scope van het financieel model van Feyenoord City. Mogelijk ontstaan er in de toekomst modellen waarbij Feyenoord City (deels) meedeelt in het resultaat van exploitanten. Dit is denkbaar voor exploitaties die 'meeliften' op bezoekers die door Feyenoord, als kernonderdeel van Feyenoord City, gegenereerd worden. Deze upside is in deze fase niet gekwantificeerd in de financiële doorrekening.

8.2.2 Fasering

Voor alle locaties geldt de basisaanname dat op 1-7-2019 alle grond binnen de scope van Feyenoord City gebracht is, het stadion 1-7-2022 opgeleverd wordt en de overige programma-onderdelen in principe op 1-7-2025 geheel gerealiseerd zijn (uitgezonderd residentieel vastgoed in de Triangle).

Voor elk van de locaties is rekening gehouden met een specifieke fasering, omdat per locatie de footprint van Feyenoord City, de omvang van het programma en de complexiteit van de bouw van het stadion verschillen. Het financieel model maakt onderscheid in de fasering van de volgende onderwerpen:

- Fasering betreffende het verwerven van grond, private en gemeentelijke grond afzonderlijk;
- Fasering betreffende het bouwrijp maken van de grond;
- Fasering betreffende de aanvang van de constructie van het vastgoed (per type afzonderlijk);
- Fasering betreffende het gereedkomen en in exploitatie nemen van het vastgoed (per type afzonderlijk).

De fasering van de Triangle en Vernieuwbouw wijken af van de fasering van Strip en Bridge. Dit vanwege de beperkingen en uitdagingen die de gedeeltelijke overlap van het nieuwe (of verbouwde) stadion en De Kuip met zich meebrengen, zowel technisch als praktisch. Concreet betekent dat voor Triangle en Vernieuwbouw dat er later in de tijd een duidelijker zwaartepunt van investeringen is en dat de opbrengsten zich deels pas later materialiseren. Voor de locaties Strip en Bridge geldt dat De Kuip volledig functioneel blijft tot het moment van verhuizen. Voor de locatie Triangle vindt de verhuizing van Feyenoord van De Kuip naar het nieuwe stadion reeds plaats als het nieuwe stadion pas gedeeltelijk gereed is. Ten behoeve van het financieel model is aangenomen dat de exploitatie van Feyenoord pas deel uitmaakt van Feyenoord City op het ogenblik dat het nieuwe stadion volledig functioneel is, dus medio 2022.

8.3 kosten versus opbrengst potentieel

Voor de drie locaties zijn, in onderlinge vergelijking, de constructie kosten en alle bijkomende kosten geraamd, zoals grondverwerving en locatie specifieke kosten (zoals bijvoorbeeld vervangend water bij een de locaties veranda west en Veranda Oost).

Daarnaast is per locatie, in onderlinge vergelijking, in beeld gebracht wat het opbrengst potentieel zou zijn.

Conclusie is dat de totale realisatie kosten voor de Veranda Oost locatie het hoogst zijn, dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de grond verwervingskosten. Veranda West vergt een De kleiner investeringsbudget. De Stadion driehoek vraagt een significant lager investeringsbudget, maar daar staat tegenover dat ook het opbrengst potentieel veel kleiner is. Het opbrengst potentieel voor Veranda West en Oost zijn nagenoeg gelijk.

9 Integrale afweging locatie keuze

9.1 Inleiding

Om uiteindelijk te komen tot een voorkeurslocatie moeten de drie nieuwbouw opties en een vernieuwbouw variant tegen elkaar afgewogen worden. De drie nieuwbouw locatie laten zich goed met elkaar vergelijken. De vernieuwbouw variant echter laat zich op een meerderheid van de punten niet vergelijken met de drie nieuwbouw locaties.

9.2 Afwegingskader

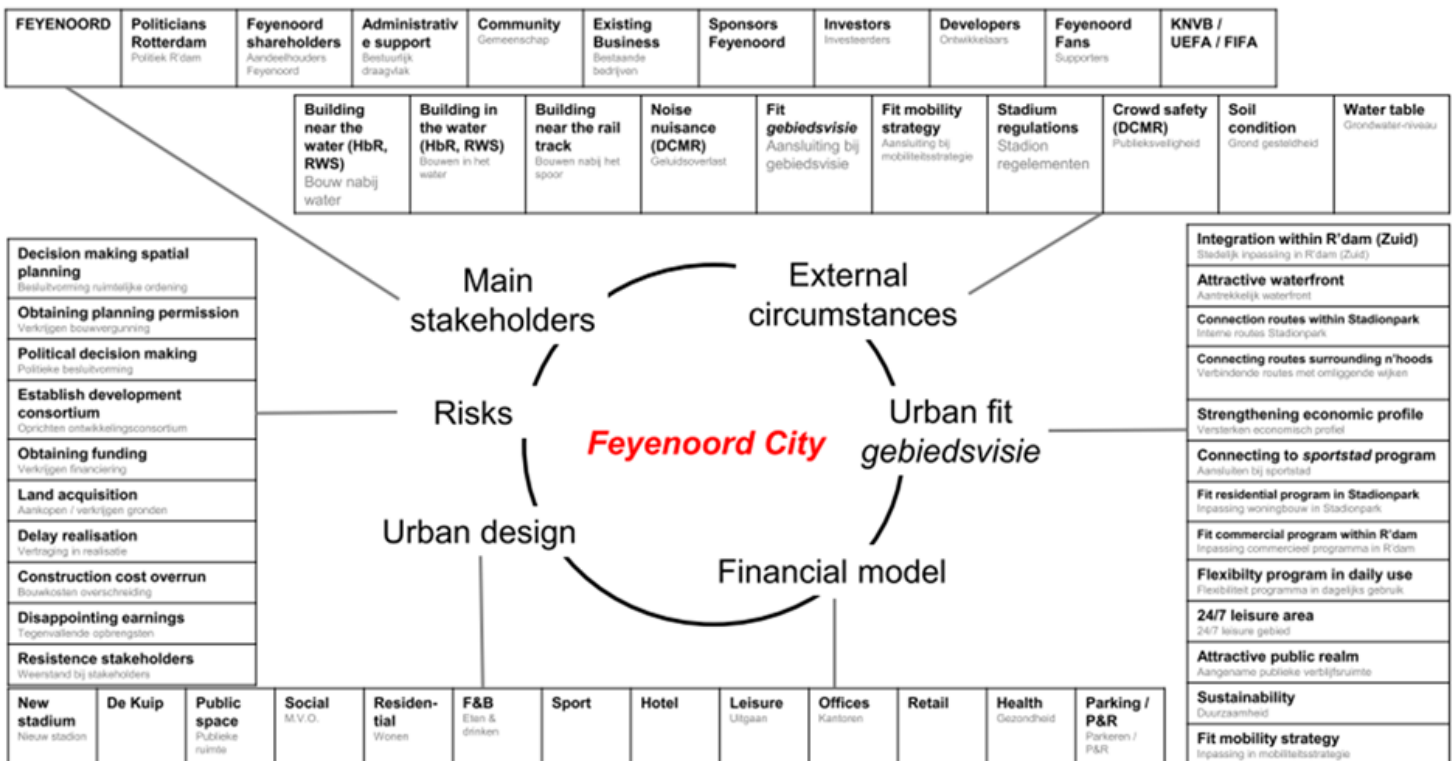
9.2.1 Inleiding

De afweging om tot een locatie keuze te komen vindt plaats op de volgende onderdelen:

- Stedelijk programma
- Inpassing in de gebiedsvisie
- Stakeholders
- Financiën
- Risico's
- Ruimtelijke voorwaarden (no go issues)

Hieronder wordt per onderdeel ingegaan op inhoudelijke invulling van deze afweging.

Zoals in de inleiding gesteld laat de vernieuwbouw variant zich alleen op de aspecten: stakeholders, financiën, risico's en ruimtelijke voorwaarden afwegen. Hieronder is een figuur opgenomen die inzicht geeft in de afwegingsmatrix.



9.2.1.1 Stedelijk programma

Bij het stedelijk programma is gekeken naar de mogelijkheden om programma te realiseren en de kansen die de betreffende locatie binnen het concept biedt voor commercieel succes.

9.2.1.2 Inpassing in de gebiedsvisie

Om te beoordelen hoe een locatie zich verhoudt tot de in bewerking zijnde gebiedsvisie van de gemeente Rotterdam zijn o.a. de volgende vragen beantwoord:

- Hoe verhoudt het zich tot de directe aanliggende stadsdelen;
- Hoe wordt het Waterfront geactiveerd;
- Hoe wordt Feyenoord City ontsloten;
- Worden de verschillende programma's (economie, onderwijs, sociaal) versterkt;
- Kwaliteit publieke ruimte;
- Duurzaamheid.

9.2.1.3 Stakeholders

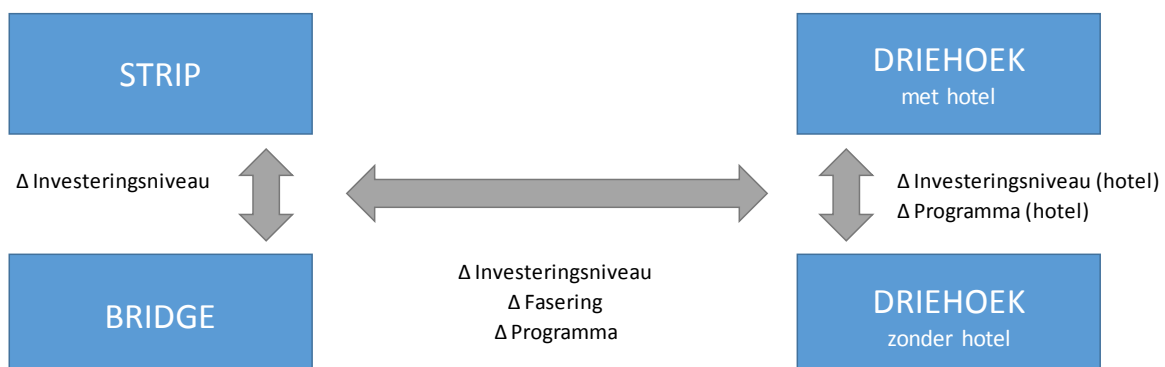
Bij stakeholders is beoordeeld hoe de verschillende gesprekken zijn verlopen met de verschillende stakeholders in relatie tot de verschillende opties. Naast de nieuwbouwlocaties Triangle, Strip en Bridge is hier ook aandacht besteed aan de mogelijke optie tot vernieuwbouw. Bij vele stakeholders (o.a. VASF, FSV, gemeenteraadsleden en grondeigenaren) leeft nog steeds de vraag of dit nu genoeg beargumenteerd ter zijde geschoven kan worden.

Ook heeft de input vanuit het participatie traject bij de gebiedsvisie hier een rol gespeeld

Uiteindelijk heeft de beoordeling plaatsgevonden door het beantwoorden van de vraag welk van de vier opties zou bij uitwerking de het meeste draagvlak kunnen verkrijgen.

9.2.1.4 Financiën

Voor alle locaties (Bridge, Strip, Driehoek met hotel, Driehoek zonder hotel) is een financieel model doorgerekend aan de hand van specifieke aannames ten aanzien van programma, investeringsniveau, fasering en gevoeligheid. In alle gevallen is dezelfde methodiek gehanteerd; de invoervariabelen differentiëren alleen indien daarvoor een gegronde reden is. Deze invoervariabelen van het financieel model zijn bepaald op basis van de kennis en expertise aanwezig binnen het projectteam en waar mogelijk middels aanvullende desk research getoetst. Het schema hieronder toont de delta's tussen de programma's die ten grondslag liggen aan de financiële verschillen.



De beoordeling van de locaties heeft plaatsgevonden door te kijken naar de financiële verhoudingen tussen de locaties als geheel zoals deze blijken uit het financieel model, qua investeringsniveau, rendement en financieringsbehoefte, alsmede een kwalitatieve beoordeling van de financierbaarheid.

De mogelijke financiële effecten van de bouw van een nieuw stadion naast het huidige stadion op de lopende stadionexploitatie is in deze fase slechts globaal gekwantificeerd en mede daardoor nog niet afdoende ingerekend. Dit is meegewogen in de eindafweging.

Op basis van het financieel model is voor de locaties Strip en Triangle onderstaande gevoeligheidsanalyse uitgevoerd.

- 20% minder/meer huuropbrengsten in alle
- 20% minder/meer omzet in de stadion/bvo exploitatie
- 20 mln. hogere aankoopwaarde van de grond die door de gemeente gehouden wordt
- 20 mln. hogere OPEX in de stadion/bvo exploitatie (daarbij wordt als het ware uitgegaan van een structureel hogere begroting van Feyenoord)

De uitkomsten tonen dat de IRR relatief het meest gevoelig is voor veranderingen in de opbrengsten van stadion/bvo. Daarnaast is duidelijk dat de Strip minder gevoelig is voor de opbrengsten van het stadion dan de Triangle, wat logisch is gezien het feit dat in de Strip naar verhouding een groter programma naast het stadion wordt voorzien. De Strip komt dan ook positiever uit de gevoeligheidsanalyse dan de Triangle.

SENSITIVITY ANALYSIS	-20% revenue rent		-20% Revenue stadium		- 20% sale price Housing		+ €20 mln. land value municipality	
	STRIP	TRIANGLE	STRIP	TRIANGLE	STRIP	TRIANGLE	STRIP	TRIANGLE
IRR Equity	-0,67%	-0,49%	-6,95%	-8,82%	-0,32%	-0,21%	-0,21%	-0,29%

SENSITIVITY ANALYSIS	+ €20 mln. OPEX BVO		+ 20% rent		+ 20% Revenue Stadium		+ 20% Sale price Housing	
	STRIP	TRIANGLE	STRIP	TRIANGLE	STRIP	TRIANGLE	STRIP	TRIANGLE
IRR Equity	-4,66%	-6,03%	0,63%	0,47%	4,29%	5,11%	0,32%	0,21%

Tabel Gevoeligheidsanalyse

Financiële risico's

Bij de uitwerking van de risico's is een initiële risico analyse opgesteld die inzicht geeft in de onderlinge verhouding van de drie locaties voor risico gevoeligheid. De analyse geeft geen inzicht in de absolute risico's die een locatie met zich meebrengt, daarvoor zijn de plannen niet genoeg uitgewerkt. (zie ook paragraaf 10.3) Bij de nadere uitwerking zal voor de voorkeurslocatie een uitgebreide risico analyse opgesteld worden.

9.2.1.5 Ruimtelijke voorwaarden(no go issues)

Bij de ruimtelijke voorwaarden zijn alle issues gewogen in relatie tot de uitgevoerde berekeningen en beschouwingen en overleg dat gevoerd is met het bevoegd gezag. Tevens is mee gewogen of de aandachtspunten per locatie opgelost kunnen worden. De kosten die deze oplossingen met zich mee brengen zijn financieel vertaald en meegenomen bij de investeringskosten van de betreffende locatie. Ook in de risico analyse komen de ruimtelijke randvoorwaarden terug als risico of als no go item.

9.3 Keuze Matrix

De afwegingsaspecten wegen niet allen even zwaar mee in de uiteindelijke locatie beoordeling. Toch wordt ze in de uiteindelijke matrix niet t.o.v. elkaar gewogen, dit zou de indruk kunnen geven dat de kwantitatieve nummer één als voorkeurs locatie uit de bus komt, terwijl er op andere gronden de nummer twee de voorkeur heeft.

Onderstaande waarderingen zijn de uitkomst van een gezamenlijke evaluatie binnen de coördinatiegroep, bestaande uit medewerkers van de Gemeente Rotterdam, Feyenoord, OMA, First Dutch en Royal HaskoningDHV. Initieel, partieel, uitgevoerd op 9 maart en definitief, volledig ingevuld op 16 maart. In de bijlage zijn de totale scores per onderdeel opgenomen.

9.3.1 Stedelijk programma

Als het gaat om het stedelijk programma komt de locatie triangle als minst aantrekkelijk uit de vergelijking. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met het feit dat er voor deze locatie de minste ruimte beschikbaar is waardoor er minder programma gerealiseerd kan worden. Zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht levert deze locatie vergeleken met de Bridge en de Strip – die min of meer gelijkwaardig zijn qua programma – de meeste beperkingen op.

Elements	Triangle	Strip	Bridge
Urban program			
New stadium	6	8	7
De Kuip	0	8	7
Public space	6	8	7
Social	6	8	8
Residential	5	9	7
F&B	7	8	8
Sport	5	9	7
Hotel	6	7	9
Leisure	6	7	8
Offices	6	6	8
Retail	6	8	7
Health	6	8	8
Parking / P&R	7	7	8
Total	72	101	99

9.3.2 Inpassing in de gebiedsvisie

De beschikbare ruimte bepaalt voor een belangrijk deel de mate waarin de in de gebiedsvisie opgenomen functionaliteiten kunnen worden gerealiseerd, zowel in kwantitatief als in kwalitatief opzicht. De beschikbare ruimte bij locatie de strip is het grootst. Dit verklaart dat deze locatie in vergelijking met de andere locaties als beste uit de bus komt en de driehoek op de laatste plaats eindigt.

Elements	Triangle	Strip	Bridge
Urban intergration within Rotterdam (Zuid)	6	7	7
Attractive waterfront	5	8	7
Connecting routes within Stadionpark	7	7	7
Connecting routes surrounding neighborhoods	6	7	7
Connecting to <i>sportstad</i> program	7	9	7
Fit residential program within Stadionpark	5	7	7
Flexibility program in daily use	5	8	7
24/7 leisure area	6	7	9
Attractive public realm	4	9	7
Sustainability	7	8	7
Fit mobility strategy	8	7	9
Total	58	77	72

9.3.3 Stakeholders

De feedback die wij van de diverse stakeholders hebben gekregen ten aanzien van de verschillende locaties is over het algemeen consistent en geeft een duidelijke voorkeur voor een locatie aan de mAas weer en laat een lichte voorkeur voor de Strip zien. De landeigenaren zijn zeer expliciet in het afserveren van de locatie Bridge. Gezien de afhankelijkheid van het project ten aanzien van de medewerking van de landeigenaren in termen van onder meer doorlooptijd en hoogte van de grondverwervingskosten, scoort de Strip uiteindelijk toch significant beter op dit element.

Elements	Triangle	Strip	Bridge
Feyenoord	5	8	7
Administrative support	6	8	7
Land owners	7	6	4
Community	6	8	7
Sponsors Feyenoord	5	8	7
Developers	5	8	7
Feyenoord fans	6	7	7
KNVB / UEFA / FIFA	7	7	8
Total	47	60	54

9.3.4 Financiën

De vergelijking op financieel gebied laat een ietwat afwijkend beeld zien ten opzichte van de andere criteria. Opvallend is vooral de locatie Bridge hier verreweg als minste uit de vergelijking komt. Belangrijkste reden hiervoor is dat het opbrengstpotentieel vergelijkbaar is met die van locatie de Strip echter dat de stichtingskosten en financiële risico's significant hoger zijn vanwege de noodzakelijke onteigening van een relatief groot aantal bedrijven. De Triangle heeft weliswaar eveneens een lager opbrengstpotentieel echter daar staat tegenover dat de stichtingskosten evenredig lager zijn vanwege het simpele feit dat het geprojecteerde programma vanwege de beschikbare ruimte van locatie Triangle minder is van omvang dan de Strip en de Bridge. Dit is ook de reden dat er in locatie Triangle nauwelijks sprake is van upside potentieel wat uiteindelijk doorslaggevend is bij het financieel als beste uit de bus komen van locatie de Strip.

Samenvatting Locatiekeuze Feyenoord City, Conceptontwikkeling en nieuw Stadion

Versie : A

Datum: 11-11-2016

Status: definitief

Elements	Triangle	Strip	Bridge
Financing need	€€	€€€	€€€
IRR 6+20Y	7	6	5
Upside potential	4	7	6
Money multiple 6+20Y	6	7	6
DSCR (lowest) (*)	7	6	4
Financing appetite	5	5	3
Cost infrastructure municipality	7	7	7
Total	36	38	31

(*) Dept Service Cover Ratio

9.3.5 Risico's

Elements	Triangle	Strip	Bridge
Decision making spatial planning	7	7	7
Obtaining planning permission	7	6	6
Political decision making	6	8	6
Establish development consortium	6	8	8
Obtaining funding	5	5	3
Land acquisition	8	6	4
Delay realisation	4	7	7
Construction cost overrun	8	7	7
Disappointing earnings real estate	7	8	8
Disappointing earnings Fey.	6	7	7
Safety during construction	6	8	8
Resistance stakeholders	7	7	6
Total	77	84	77

9.3.6 Ruimtelijke voorwaarden (no go issues)

Voor geen van de locaties is er sprake van een niet oplosbare uitdagingen (no go's). Wel kent iedere locatie een aantal uitdagingen. Zo impliceert de locatie Triangle dat het nieuwe stadion gebouwd wordt langs het spoor. Omdat het spoor deel uit maakt van het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen, is er sprake van extra regelgeving en randvoorwaarden waarvoor aanvullende maatregelen genomen moeten worden. Dit is ook bij locatie Strip van toepassing.

Locatie Strip heeft – in tegenstelling tot de Triangle – daarnaast ook te maken met extra regelgeving en randvoorwaarden samenhangende met bouwen langs en in het water. Tenslotte vergt het op peil brengen van de grondcondities bij de Strip extra aandacht. Voor locatie Bridge geldt dat er buiten het op peil brengen van de grondcondities en het bouwen langs het water, geen uitdagingen zijn die te maken hebben met externe veiligheid. Wat dit betreft heeft locatie Strip dan ook de meeste uitdagingen. Qua geluid is locatie Strip echter de meest geschikte locatie voor het nieuwe Stadion. Deze kennis is in de financiële vergelijkingen meegenomen

Op de locatie Triangle is het ook mogelijk om het Stadionpark te realiseren. Locatie Bridge is de minst gunstige locatie, voor deze locatie is de vergunningverlening lastig en geeft het Eiland van Brienoord vermoedelijk problemen.

Elements	Triangle	Strip	Bridge
Building near water	Go	Critical	Critical
Building in water	Go	Critical	Go
Building near rail track	Critical	Critical	Go
Noise nuisance	Go	Go	Critical
Fit Gebiedsvisie	Go	Go	Go
Fit mobility strategy	Go	Go	Go
Stadium regulations	Go	Go	Go
Crowd safety	Go	Go	Go
Soil condition	Go	Critical	Critical



9.3.7 Samenvatting scores

Uit de in voorgaande paragrafen toegelichte locatievergelijking, komt naar voren dat locatie Strip bij alle locatiecriteriën de meest gunstige locatie is.

	Triangle	Strip	Bridge
Stedelijk programma	3	1	2
Fit met gebiedsvisie	3	1	2
Stakeholders	3	1	2
Risico's	3	1	2
Financiën	2	1	3
Externe factoren			

9.4 De voorkeurslocatie

Op basis van bovenstaande kwantitatieve en kwalitatieve waardering komt de projectgroep dan ook met de aanbeveling om de locatie Strip te selecteren als voorkeurslocatie.

Een locatie die de meeste kansen biedt op een financieel haalbaar project, waarbij voor Feyenoord de meeste financiële up-side geboden wordt en waarbij de stedelijke kwaliteit er uitspringt en daarmee de meerwaarde voor de stad Rotterdam het beste waarborgt.

Voor de locatie Triangle en Bridge geldt bovenstaande minder. Met name voor de locatie Bridge geldt dat deze met een nagenoeg vergelijkbaar programma als de Strip, een hoger budget nodig heeft om te realiseren. Om deze reden valt de Bridge dan ook af. De Triangle is op de overige aspecten in onderlinge vergelijking steeds als derde geëindigd, ver achter de Strip.