



Aan de commissie

Beste commissieleden,

Op 15 mei jl. besprak ik met u de nieuwe plannen voor Feyenoord City. Ik heb toen toegezegd in een veegbrief terug te komen op

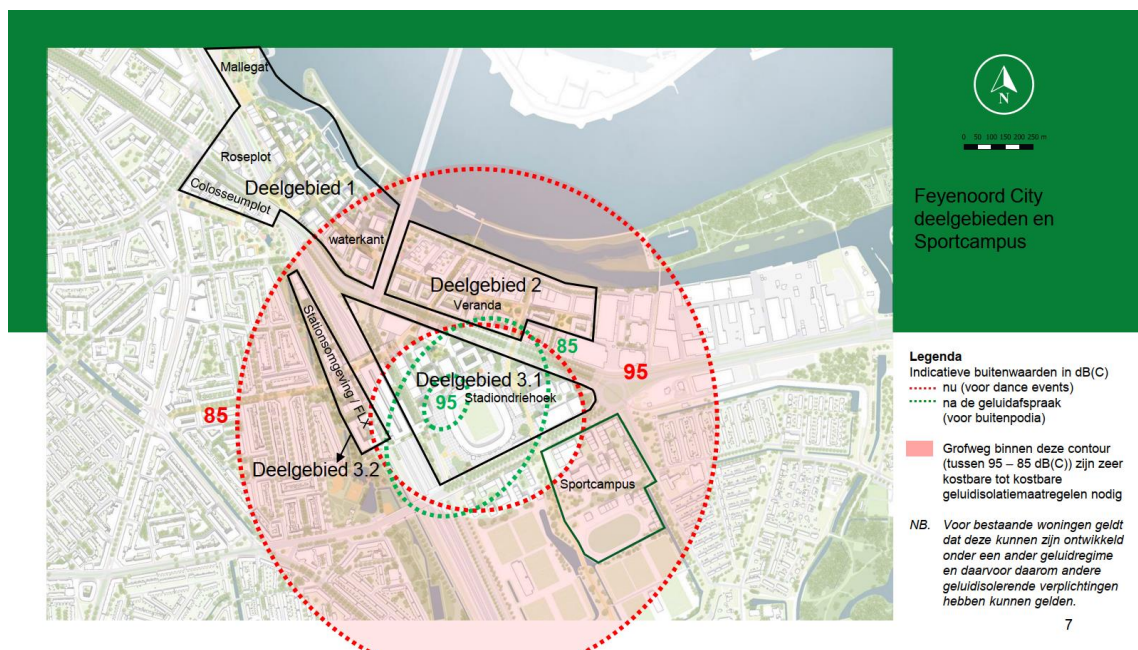
- a. Het aantal woningen dat valt onder de geluidszonering;
- b. Kwaliteitsverschillen en segmentering tussen woningen bij wel en niet isoleren;
- c. Effecten van een eventuele derde ring op het stadion op het geluid.

In de afgelopen commissie is gesproken over de afspraken over geluid met Feijenoord NV. Dit is een ingewikkeld onderwerp, met verschillende invalshoeken, waar in uw commissie ook diverse vragen zijn gesteld. Middels onderstaande informatie probeer ik uw vragen te beantwoorden en op hoofdlijnen een samenhangend overzicht te geven.

a. Het aantal woningen dat valt onder de geluidszonering;

Het concertgeluid van stadion Feijenoord raakt diverse gebiedsontwikkelingen. Hierbij geven we u de woningaantallen. De deelgebieden ten opzichte van de contouren zijn zichtbaar op de figuur op de volgende pagina.

1. Sportcampus (700-800 woningen)
2. Stadiondriehoek (750-2000 woningen)
3. Stationsomgeving Hillesluis (1000-1500 woningen)
4. Deelgebied 1 (ca 500 geraakte woningen)
5. Veranda (750-1250 woningen)



b. Kwaliteitsverschillen en segmentering tussen woningen bij wel en niet isoleren;

Gezien de positie ten opzichte van de Kuip en de afstand zijn de gevolgen voor iedere gebiedsontwikkeling anders. Hieronder geven we een beschrijving voor de verschillende geraakte gebiedsontwikkelingen:

Sportcampus

Plan

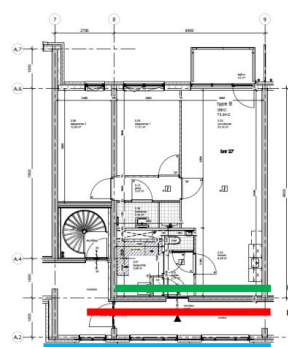
Voor de Sportcampus ligt er een stedenbouwkundig plan, waarmee veel informatie beschikbaar is. Het stedenbouwkundig plan wordt aangepast met de inpassing van de atletiekbaan. De bijgaande analyses zijn gebaseerd op het plan met atletiekbaan. Bij een plan zonder atletiekbaan zijn de consequenties groter. Het totale woningaantal van de Sportcampus is ca 700-800 woningen

Impact geluid de Kuip op de woningbouw (scenario zonder afspraken)

De eerstelijnsbebouwing van de Sportcampus (ca 300 woningen) ligt vrijwel geheel binnen de 95 contour. De hele sportcampus ligt binnen de 85 db contour en behoeft dus aanvullende maatregelen bovenop de reguliere isolatie

Om aan de aanvaardbare binnenwaarden te voldoen is een forse geluidsreductie nodig van ca 30 db. Hiervoor volstaan geen reguliere isolatieoplossingen. Eigenlijk is de enige werkbare oplossing het werken met een voorzetwand met voldoende zwaar isolerend materiaal om de bastonen tegen te houden. Er is namelijk massa nodig om de bastonen goed tegen te houden.

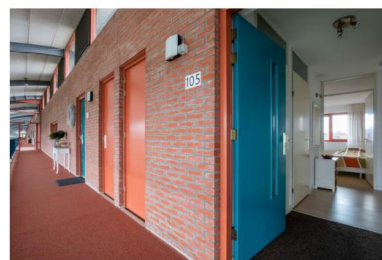
Met deze voorzetwand ontstaat aan zijdes van de woningen die zich in de invloedssfeer van het geluid bevinden ontstaat. De woning bevindt zich achter de galerij.



Voorbeeld "voorzetwand"



Voorbeeld woning met beperkt daglicht/uitzicht



Voorbeeld binnen gevel galerij ontsluiting

Dit heeft gevolgen voor de woonkwaliteit:

- Alle woningen zijn alleen vanaf de galerij bereikbaar
- Er is beperkte daglichttoetreding in een groot deel van de woning
- Geen/beperkt uitzicht aan deze zijde van de woning
- Er is hiermee weinig differentiatie in het woonproduct mogelijk en de afzetbaarheid en de opbrengst per m2 zal lager zijn.

Gezien de vereiste maatregelen (massa) zal er naar verwachting veel beton moeten worden toegepast. Dit is een materiaal dat zwaar milieubelastend is. De vraag is of de huidige milieuprestatie-eisen behaald worden en de woningen binnen de wet- en regelgeving te realiseren zijn. Het is te betwijfelen of deze woningen gewenst zijn: de woonkwaliteit lijkt onwenselijk, de kosten en CO2-footprint van de extra maatregelen onwenselijk hoog. De conclusie dat er geen woningen gerealiseerd zullen worden lijkt realistisch. Dura Vermeer geeft aan dat men geen positief resultaat van de haalbaarheidsstudie, die zij op dit moment verrichten, verwachten

Financieel

De extra isolatiemaatregelen als hierboven beschreven leiden tot fors hogere bouwkosten. Dit betreft de voorzetwand, maar (zeker bij de hoogteaccenten) ook verzwaring van de constructie om de zwaarte van het isolerende materiaal te kunnen dragen. Deze extra kosten werken direct door in de residuele grondwaarde van de woningen. De extra isolatiekosten bedragen ca 80% van de beoogde grondopbrengsten van de woningen op de sportcampus. Tevens zal er een lagere opbrengst zijn, wat een aanvullend negatief effect op de residuele grondwaarde heeft. Hiermee zal de volledige opbrengst van de woningen verdwijnen. Dit effect op de grondexploitatie is al groter dan het volledige afkoopbedrag compensatiebedrag van 11,8 mln.

Met de lagere opbrengst is de kans groot dat er een negatieve grondwaarde ontstaat en de woningen volledig niet gerealiseerd kunnen worden.

Impact op de maatschappelijke meerwaarde

Voor de Sportcampus geldt de segmentering conform de vorige collegeperiode, toen de tender uitgeschreven is, dus 20-30-30-20.



Met de hogere bouwkosten zullen ook de uitname kosten (de prijs die zij aan de ontwikkelaar betalen voor de aankoop van de woningen) voor de corporaties hoger worden. Het is niet onrealistisch dat met de extra bouwkosten de uitnameprijs voor de corporaties niet meer haalbaar is.

Ten aanzien van het middensegment streven we naar een goede verdeling in de prijsklassen binnen het middensegment. Met de benodigde isolatie zijn de bouwkosten per woning hoger en is het moeilijker hierin te variëren, omdat het project minder financiële ruimte kent. Ook zullen vanwege het mindere woningproduct de woningen in het dure/topsegment minder opleveren en daarmee binnen het project minder kunnen compenseren om het lagere segment binnen middenduur mogelijk te maken.

Voor de sportcampus zijn we in gesprek een initiatiefnemer over de haalbaarheid van de realisatie van specifieke betaalbare huisvesting van 250 400 jongeren. Dit is een initiatief om het groeiende probleem van jongvolwassenen die slechts moeizaam een start op de woningmarkt kunnen maken te helpen oplossen. De initiatiefnemer geeft aan dat dit initiatief zal niet haalbaar zijn met de benodigde extra geluidsisolatiemaatregelen.

Als de woningen überhaupt niet gerealiseerd kunnen worden, dan zijn er sowieso geen betaalbare woningen in het project.

Situatie met afkoop

1. Uitvoering conform stedenbouwkundig plan en beoogde kwaliteit/uitstraling
2. Goede kwaliteit woningen, met differentiatie waarmee conform visie alle doelgroepen bediend kunnen worden en er sprake is van een goede architectonische uitstraling
3. De helft van de grondwaarde van de woningen wordt besteed aan de compensatie voor geluid (het aandeel van de sportcampus daar in). Dit komt overeen met de indicatieve grondwaarde die in de tender voor het noordelijk deel van het gebied is opgenomen. Hiermee wordt de bijdrage van de compensatie dus terugverdiend.

Stadiondriehoek

Plan

In de stadiondriehoek zijn 750-2000 woningen gepland, alsmede de realisatie van 120.000-220.000 m² niet-wonen programma. Dit laatste programma biedt ruimte voor een forse impuls qua opleiding en werkgelegenheid in dit deel van de stad. Er is geen uitgewerkt plan met een uitgewerkte grondexploitatie. Wel is een financiële quick scan uitgevoerd (grex op hoofdlijnen) op basis van de voorbeelduitwerking in het Masterplan. Deze laat zien dat er een financieel neutrale grondexploitatie mogelijk is, met daarin een fors aandeel in de opbrengst als gevolg van de woningbouw.

Impact op de woningbouw

Met concerten in het stadion ligt vrijwel de gehele stadiondriehoek binnen de 95dB(C)© contour. In het meest gunstige geval is de woningbouw met maatregelen als op de sportcampus mogelijk, maar gezien de grotere geluidsbelasting zal de impact waarschijnlijk nog groter zijn. Hierbij speelt ook mee dat op de sportcampus het verkeerslawaai en concert-geluid van dezelfde zijde komen. In de stadiondriehoek komt het geluid van de Stadionweg aan de ene zijde en van de concerten van de andere zijde. Het verschil in basisisolatie en isolatie voor concerten zal dus groter zijn.



Financieel

Met het concertgeluid zijn er voor de Stadiondriehoek 2 opties:

1. Realisatie mogelijk met isolatie:
 - a) 1,5 a 2 keer het compensatiebedrag (van 11,8 mln) qua extra isolatiekosten
 - b) 1 a 1,5 keer het compensatiebedrag (van 11,8 mln) aan minder opbrengsten vanwege woningkwaliteit
2. Geen woningbouw mogelijk: 4 a 5 keer het compensatiebedrag (van 11,8 mln) vanwege de wegvallende opbrengsten. Dit kan voor een stukje gecompenseerd worden voor programma, maar dit zal beperkt zijn (In de hoogteaccenten is maar beperkt ander programma denkbaar en de opbrengst hiervan is lager).

Hiermee is er een zwaar verliesgevende grondexploitatie en zal gebiedsontwikkeling in de Stadiondriehoek waarschijnlijk niet of zeer beperkt aan de orde zijn.

Impact op de maatschappelijke meerwaarde

1. Als er toch nog technisch woningbouw mogelijk blijkt te zijn, kwalitatief slechte woningbouw (met aan twee zijden zware isolatie)
2. Als er woningbouw mogelijk is: hoge bouwkosten met invloed op uitnameprijs door corporaties (die waarschijnlijk niet op te brengen is binnen de financiële uitgangspunten van de corporaties)
3. Gezien grote kans dat er geen ontwikkeling plaats vindt, geen betaalbare woningbouw en ook geen economische ontwikkeling met bijbehorende werkgelegenheid
4. De meerwaarde van de ontwikkeling van de Stadiondriehoek voor Rotterdam-Zuid wordt onderschreven in de brief van directeur NPRZ aan uw commissie BWB

Situatie met afkoop

Er liggen nog wel contouren binnen de stadiondriehoek. Dit zijn echter de contouren van de buitenpodia. Omdat dit een lage bron is (dicht bij de grond; bij concert komt geluid uit het dak) is afscherming met een andere functie tussen de Kuip en de woningbouw goed mogelijk. Gezien de voorziene programmamix is dit prima inpasbaar.

1. Uitvoering conform Masterplan met bijbehorend maatschappelijke meerwaarde
2. Financieel neutrale grondexploitatie

Stationsomgeving Hillesluis/FXL

Plan

De stationsomgeving Hillesluis (Feijenoord XL) kent een programma van 1000-1500 woningen en 80.000-140.000 m2 niet wonen-programma. Dit laatste deel kan aansluitend op het station en het programma in de Stadiondriehoek veel potentie bieden voor werk- en opleiding.

Er is geen uitgewerkt plan met een uitgewerkte grondexploitatie. Uit de financiële quick scan blijkt dat er sprake kan zijn van minimaal een financiële neutrale grondexploitatie op het moment dat de uitplaatsing van het station financieel geregeld is. De ontwikkeling vindt plaats in een relatief smalle strook. Bij de entree van het station (en de interwijkverbinding) vormt de parkeergarage de basis voor de opgang, waarmee er relatief goedkoop een (ook voor de fiets) comfortabele opgang gecreëerd kan worden

Impact op de woningbouw

De ligging van dit deelgebied ten opzichte van de geluidscontouren is vergelijkbaar met de Sportcampus. Er zullen dus vergelijkbare maatregelen benodigd zijn. Wel is de basisisolatie hier hoger vanwege het geluid van het spoor. Tevens is de vraag welke



woningbouwplattegronden te realiseren zijn, gezien de smalle ontwikkelstrook en de ruimte die de voorzetwand en galerij op de bouwplot gebruikt.

Financieel

Met het concertgeluid zijn er voor de FXL 2 opties:

1. Realisatie mogelijk met isolatie:
 - a) kan oplopen tot het 1 keer compensatiebedrag (van 11,8 mln) qua extra isolatiekosten
 - b) minder opbrengsten vanwege mindere woonkwaliteit : ca 1 keer het compensatiebedrag (van 11,8 mln)
2. Geen woningbouw mogelijk: 3 a 4 keer het compensatiebedrag vanwege wegvallende inkomsten

Hiermee is er een verliesgevende grondexploitatie en zal gebiedsontwikkeling minder waarschijnlijk aan de orde zijn. Ook zal de mogelijkheid vanuit de private coalitie FXL om bij te dragen aan de uitplaatsing van het emplacement niet meer aan de orde zijn. Met het concert geluid verliest het huidige momentum zijn glans en wordt het risico dat het emplacement niet verplaatst zal worden groter.

Impact op de maatschappelijke meerwaarde

1. Als er toch nog technisch woningbouw mogelijk blijkt te zijn, kwalitatief slechte woningbouw (zie Sportcampus)
2. Als er woningbouw mogelijk is: hoge bouwkosten met invloed op uitnameprijs door corporaties (die waarschijnlijk niet op te brengen is binnen de financiële uitgangspunten van de corporaties)
3. Gezien grote kans dat er geen ontwikkeling plaats vindt, geen betaalbare woningbouw en ook geen economische ontwikkeling met bijbehorende werkgelegenheid

Situatie met afkoop

Het gebied ligt buiten de 85 dB(c) contour. Dit betekent

1. Uitvoering conform Masterplan met bijbehorend maatschappelijke meerwaarde
2. Minimaal financieel neutrale grondexploitatie
3. Kans dat private coalitie bijdraagt aan uitplaatsing emplacement

Deelgebied 1 (Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas)

Deelgebied 1 ligt aan de rand van de contouren. Slechts een beperkt aantal woningen in het deelgebied wordt geraakt door het concertgeluid. Dit betreft ca 500 woningen. Omdat het de randen van de contouren betreft en de basis geluidsbelasting door spoor en Stadionweg hier hoog is, is de impact van het concertgeluid relatief beperkt. De ramen zullen iets kleiner kunnen zijn, maar de impact op de woonkwaliteit is relatief beperkt. Financieel is dit voor de gemeente neutraal. De bijdrage vanuit deelgebied 1 aan het compensatiebedrag wordt geheel vergoed door de Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas. Deze bijdrage komt overeen met de besparingen qua isolatiekosten die de ontwikkelaars zullen hebben

Deelgebied 2 (Veranda)

Plan

Voor de Veranda zijn er twee varianten. De gehele leisurestrook wordt getransformeerd naar woningbouw of de bioscoop en deel leisure blijft en er vindt beperkte transformatie plaats. De private eigenaren zijn zich aan het organiseren om tot planvorming voor de herontwikkeling te komen. De ontwikkeling kent 750 tot 1250 woningen.



Impact op de woningbouw

Vanwege het geluid van de Stadionweg kent de woningbouw (met name de lagere verdiepingen) als een behoorlijk zware geluidsisolatie. Deze zal wel zwaarder worden en voor een groot deel van de Veranda waarschijnlijk ook met een voorzetwand moeten. Dit heeft een negatieve impact op de woningbouw, maar beperkter dan op andere plekken vanwege de al voor wegverkeer noodzakelijke geluidsisolatie. Dit geldt voor de eerstelijnsbebouwing langs de korte stadionweg. De overige bebouwing in de bouwblokken heeft geen/minder basisisolatie ten opzichte van wegverkeer vanwege de afscherpende werking voor wegverkeer van de eerste lijnsbebouwing. Voor de concerten is hier extra geluidsisolatie noodzakelijk.

Financieel

Vanwege de iets grotere afstand van de Kuip ligt een deel van de Veranda net iets gunstiger dan de Sportcampus in de geluidscontouren. Tevens dient voor een deel van de woningen al duurdere isolatie vanwege wegverkeer aangebracht te worden. De meerkosten van isolatie zijn daarom vergeleken met de Sportcampus en deelgebied 3 (stadiondriehoek) beperkter.

De bijdrage aan het compensatie vanuit dit gebied is beperkt. Deze komt overeen met de extra isolatiekosten van de eerstelijnsbebouwing. De verwachting is dat de uiteindelijke daadwerkelijke isolatiekosten iets hoger zullen liggen, omdat de bebouwing aan de noordkant van het bouwblok extra isolatie behoeft. (en deze vanwege beperktere basisisolatie kent). Het niet hebben van deze kosten draagt bij aan de haalbaarheid van de ontwikkeling van dit deelgebied.

c. Effecten van een eventuele derde ring op het stadion op het geluid.

Wij hebben uitgezocht en bij Stadion Feijenoord nagevraagd wat het effect is van een eventuele derde ring. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens uit de alternatievenvergelijking tussen het nieuwe stadion en de vernieuwbouwvarianten van de Kuip.

Geluid:

De doorsneden van het DMK-plan met derde ring lijkt geen ander geluidbeeld te geven dan de huidige kuip anders dan een grotere afstand tot het veld. Daarbij wordt het huidige geluidsniveau van de Kuip (in de nieuwe vergunningsaanvraag) bepaald door wat acceptabel is bij de huidige woningen. Dit geluidsniveau is ook gebruikt voor de gepresenteerde getallen voor nieuwbouwwoningen (voor voetbalwedstrijden) in de geleverde informatie. De nieuwbouwwoningen geven dus geen geluidsbeperking voor een eventuele derde ring.

Invloed concerten op haalbaarheid 3^e ring:

Stadion Feijenoord geeft aan op basis van de optievergelijking te concluderen dat een derde ring (naar 63.000 zitplaatsen) is niet haalbaar want dat zijn dure plaatsen met lage opbrengsten. Daarbij betreft het optimale volume stadion voor Feyenoord betreft ca. 57.500 zitplaatsen (bron: onderzoek Legends International, 2022).

Om concerten te faciliteren in grotere aantallen is een afsluitbaar dak nodig. Het DMK-plan heeft geen afsluitbaar dak. In de alternatieven vergelijking (Drees & Sommer, 2022) is bij DMK gesteld dat "vanwege de concerten" zonder een geluid geïsoleerd dak zal sprake zijn van dove gevels en dikke gevel pakketten met de negatieve impact op de grondopbrengsten en de kwaliteit van de woningen"

De extra bouwkosten van een akoestische kap werden in 2022 door Drees & Sommer geraamd op € 25 mln. Vanwege de stijgende bouwkosten zal dat bedrag nu hoger liggen.



Het is duidelijk dat de kosten van een akoestisch dak veel hoger liggen dan de langjarige opbrengsten van de concerten. Derhalve is er in het FFC (BAM)plan indertijd - bewust en in overleg tussen bvo en stadion - gekozen voor een niet-geluid dicht membraamdak vanuit de gedachte dat het stadion zich zou richten op voetbal/sport en dat er géén concerten meer zouden plaatsvinden.

Ik stel u voor toezegging 24bb003174 hiermee als afgedaan te beschouwen.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'C.M. Zeegers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Drs. C.M. Zeegers MA
Wethouder Klimaat, Bouwen, Wonen