

Telstar stadion

4 ontwikkelvarianten



GEMEENTE VELSEN



- Vincent Pirovano, projectleider
- Ben Kaptein, sr. stedenbouw
- Barbara Schmitt, stedenbouw & landschap

Ligging in omgeving

Aantrekkelijke groene parkomgeving, sportgebied, nabijheid OV, goede bereikbaarheid auto, aan rand Pont tot Park-gebied



Ligging in omgeving



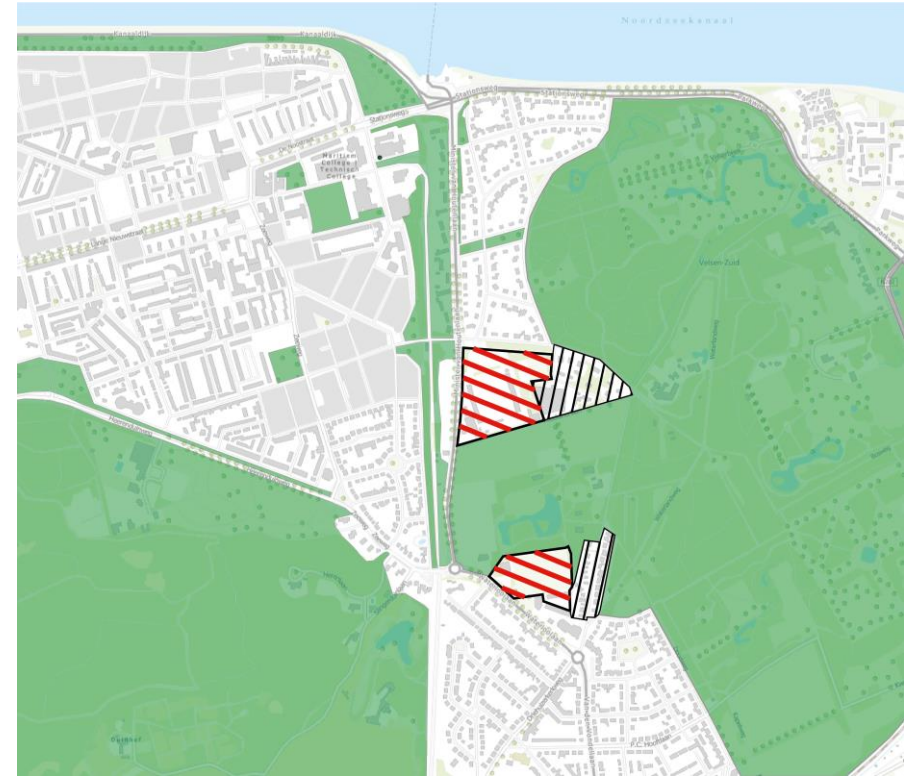
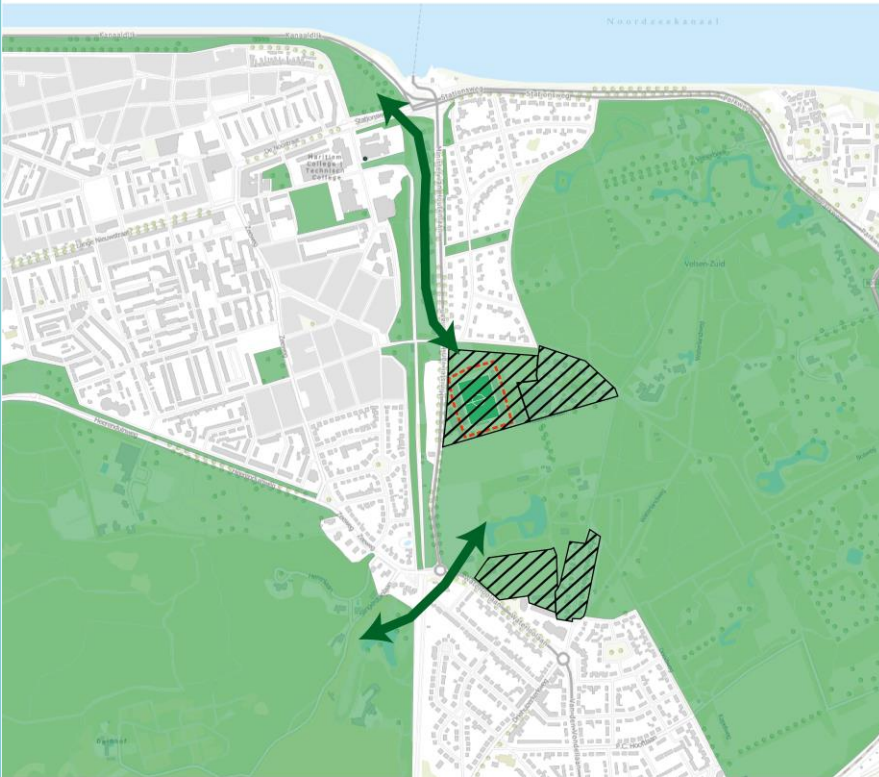
Ligging in omgeving



Multifunctioneel sportlandschap in een groen parklandschap



Ruimtelijke uitgangspunten



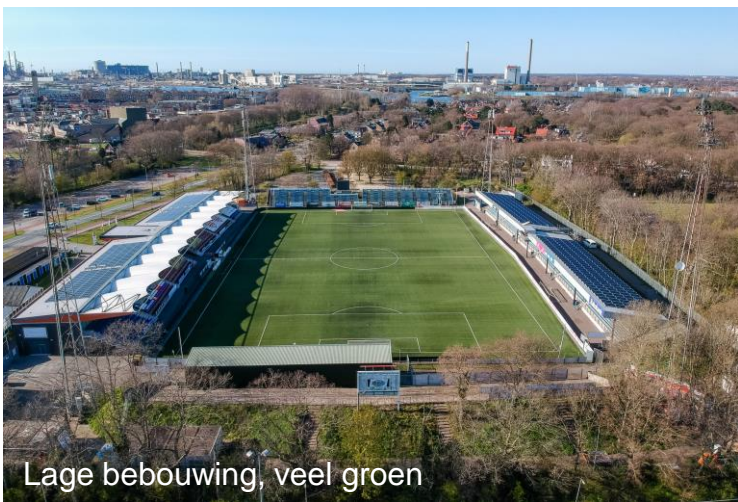
Het huidige stadion is onderdeel van een groene omgeving.
Voorkom afkalven van de randen van het groengebied

Ruimtelijke uitgangspunten



Intensiveren is mogelijk mits de beleving van het parklandschap overeind blijft.

Bestaande situatie



Aanwezige bomen



Variant 1: Afmaken tribunes

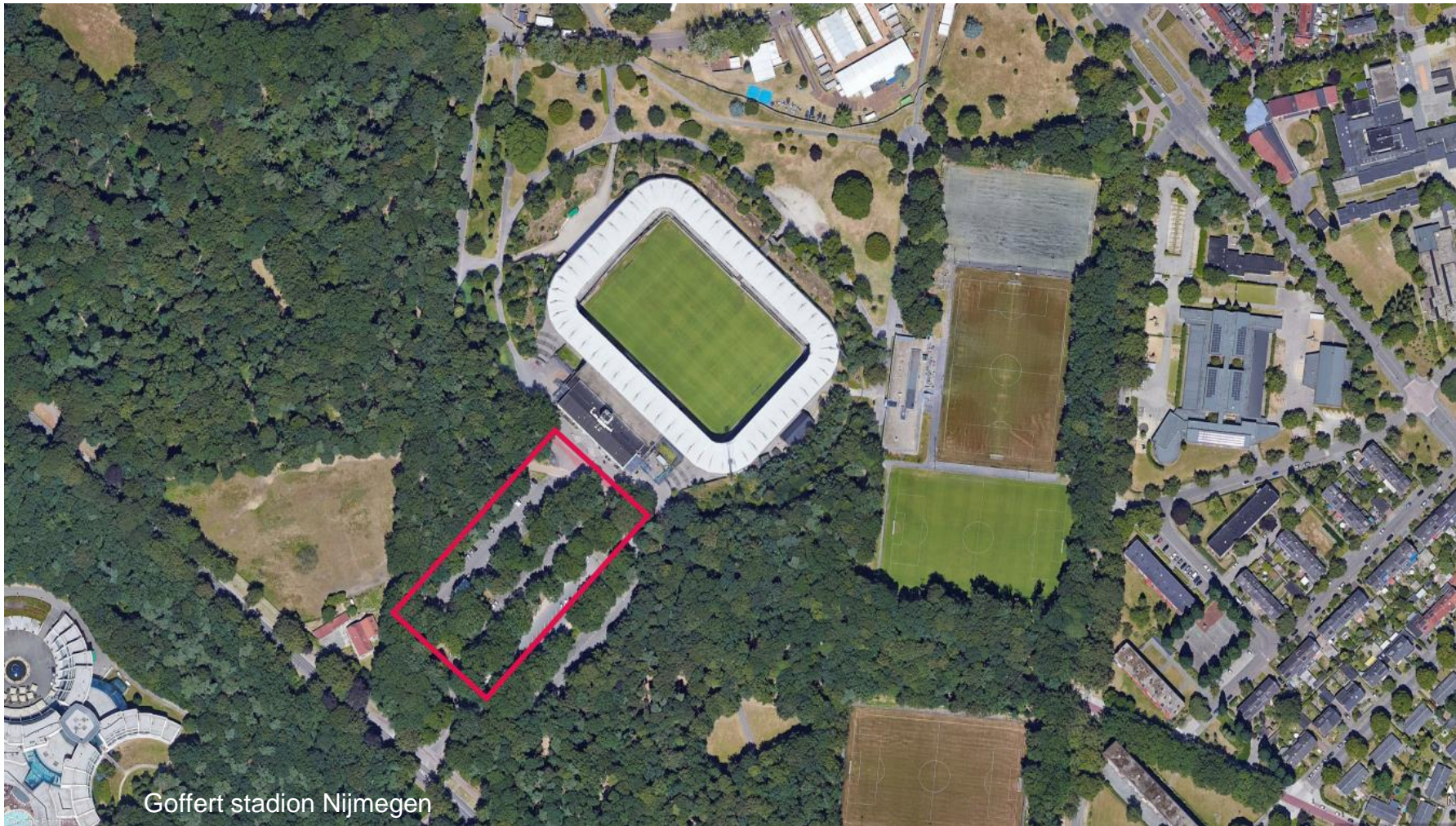


- Verschuiven speelveld biedt ruimte voor behoud bomen aan zuid- en oostzijde
- Oosttribune wordt gerealiseerd volgens huidige aanvraag (promenade, supportershome)
- Zuidtribune met daarin Careworx, VVIJmuiden en zo mogelijk Harmonie
- Verruimen parkeermogelijkheden op groene(re) parkeerterreinen.

Sfeer impressies variant 1



Sfeer impressies variant 1



Goffert stadion Nijmegen



Variant 2: iconisch stadion



- Stadion wordt als een samenhangend iconisch gebouw afgebouwd
- Hoogteaccent en landmark aan Min. van Houtenlaan
- Afbouw naar de 'groene' zijde
- Parkeren onder de noordtribune; aanvullende functies aan noord- en westzijde

Sfeer impressies variant 2



Sfeer impressies variant 2



Gerichtheid

Uitnodigende en transparante architectuur



Variant 3: maximaal woningen



- Vergelijkbaar met variant 2, maar met extra volume tbv wonen
- Grondgebonden woningen ingebed in het groen op naastgelegen perceel
- Huidig parkeerterrein Min van Houtenlaan: onderzoeken welke mate van verstedelijking en functies passen
- Parkeren onder speelveld en noordtribune; aanvullende functies in noord- en westtribune

Sfeer impressies variant 3



Iconisch, multifunctioneel gebouw



Grondgebonden woningen in het groen



Groen parkeergebouw



Variant 4: Telstar verplaatst

- Telstar wordt verplaatst naar locatie met goede bereikbaarheid voor auto en OV (HOV)
- Huidige locatie komt vrij en kan ingevuld worden met sporten en wonen in een groene, parkachtige omgeving; uitloopgebied voor Pont tot Park
- Opbrengst woningbouw wordt benut om verplaatsing (mede) te financieren
- Telstar wordt op nieuwe locatie aangevuld met passende functies als hotel, congrescentrum, bioscoop en andere recreatieve functies;
- Samenhang en samenwerking zoeken met recreatieschap



Vergelijking (1)

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Ambitie in sport-opzicht / ambitie Telstar	laag	gemiddeld	hoog	erg hoog
Nieuwe functies inpasbaar	beperkt	gemiddeld	vrij hoog	Hoog; afhankelijk van locatie en uit te werken visie. Huidige locatie komt vrij voor nieuwe functies.
Woningbouw	niet	beperkt	Vrij hoog	Afhankelijk van locatie en uit te werken visie.
Parkeren	krap	Grotendeels maaiveld en onder noordtribune	Gebouwde voorziening noodzakelijk	Afhankelijk van uit te werken visie

Vergelijking (2)

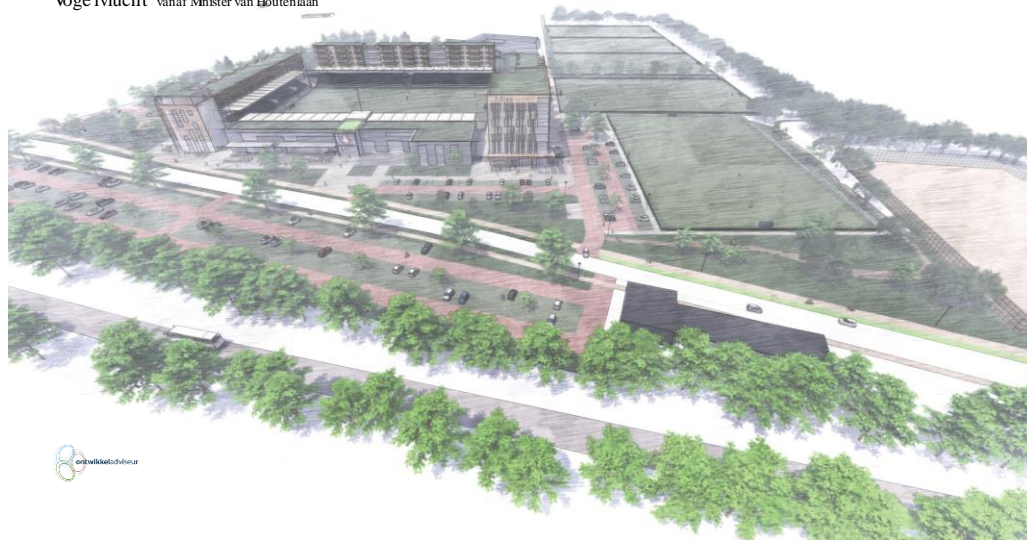
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Bereikbaarheid	goed	Goed	Goed?	Zeer goed
Impact voor Telstar / beoordeling door Telstar	(te) beperkt	positief	positief	Grote impact
Impact op omgeving (benodigde ruimte)	beperkt	gemiddeld	groot	Gehele verandering invulling gebied
Stedenbouwkundige meerwaarde	beperkt	groot	Groot+ (icoon voor de stad)	Groot+
Maatschappelijke meerwaarde voor omgeving oa Pont tot Park	beperkt	groot	groot	Groot+ (nieuwe invulling gebied + nieuwe ontwikkeling in Spaarnwoude); regionale functie
Grondeigendom gemeente	Volledig	Volledig	Volledig	Nee

Vergelijking (3)

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Mogelijke stadioncapaciteit	Max 7.500 plaatsen (gefaseerd)	Max 7.500 plaatsen	Max 7.500 plaatsen	12.000 plaatsen denkbaar
Uitvoering in fases	Gemakkelijk	Gedeeltelijk	Gedeeltelijk	Nee
Benodigde investering	Relatief klein			
Financiering uit nieuwe functies	Geen	Beperkt	Vrij groot	Groot
Grondopbrengsten (die in het gebied kunnen worden geïnvesteerd)	Beperkt	Gemiddeld	Groot	Grondopbrengst zou in nieuw stadion kunnen worden geïnvesteerd
Planologie Proceduretijd?	Beperkte aanpassing bestemmingsplan	Grote aanpassing bestemmingsplan	Grote aanpassing bestemmingsplan	Ontwikkeling nieuwe locatie vraagt afstemming met veel partijen

Voorstel ontwikkelingsadviseur

Vogelvlucht vanaf Minister van Houtenlaan



Vogelvlucht toezicht langs Oudekruis



Zuidvleugel vanaf Minister van Houtenlaan



Hoofd entree vanaf Minister van Houtenlaan



Vogelvlucht aansluiting naar woonwijk

