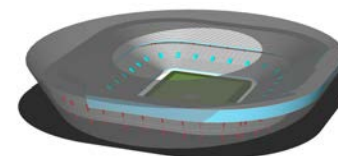
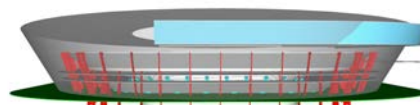
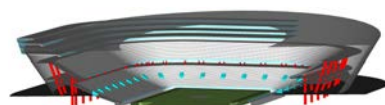


De Kuip

een nieuwe dimensie



BARENDRECHT Brugge 20 2993 LB
Postbus 92 2990 AB
Tel 0180 629922
Fax 0180 629902

UTRECHT Bernadottelaan 8A 3527 GB
Postbus 20803500 GB
Tel 030 2840400
Fax 030 2991443

www.bouwhaven.nl
mail@bouwhaven.nl

Juni 2005

De Kuip

een nieuwe dimensie

VOORWOORD

Dit document is opgezet volgens de IOV, de Integrale Ontwerpvisie. De IOV is een multidisciplinaire aanpak van een ontwikkelings-/ontwerppogave. In bijlage VII is een uitgebreide uitleg te vinden over de IOV en Bouwhaven.

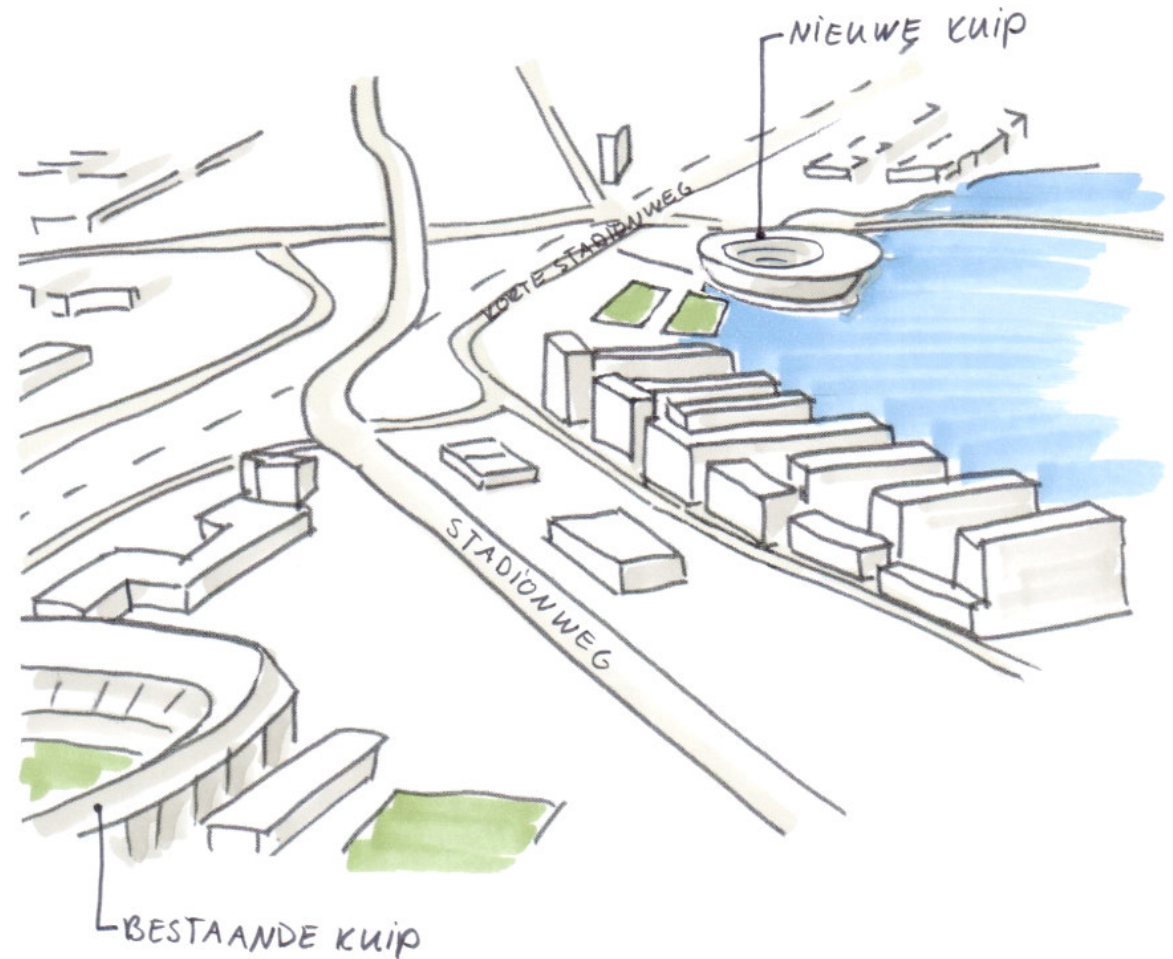
Aan dit project hebben meegewerkt:

Joop Mommers
Ruud Ghering
Nynke Veldman
Tom Verhoeven
Jasper Martens
Nelleke Wollenberg
Thijs Verheijden
Frank Lekkerkerker
Hans Odijk
Willy Arts



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
 2. De locatie
 - 2.1 Inleiding
 - 2.2 Infrastructuur
 - 2.3 Openbaar vervoer
 - 2.4 Verkeersknooppunt
 - 2.5 Parkboulevard
 - 2.6 Spin-off door ruilverkaveling
 3. De Kuip in zijn context
 - 3.1 De Kuip en Rotterdam
 - 3.2 De kuip en de Nieuwe Maas
 - 3.3 De Kuip en sport en ontspanning
 - 3.4 De Kuip en evenementen
 4. De Kuip – het ontwerp
 - 4.1 Programma
 - 4.2 Ontsluiting
 - 4.3 Plattegronden
 - 4.4 Technische haalbaarheid
 5. Stedelijke ontwikkelingen
 - 5.1 Overzicht gebieden
 - 5.2 Programma's
- Bijlagen
- I: De Kuip, plattegronden en doorsneden
 - II: De Kuip, verdeling van de ringen
 - III: Functieoverzicht per plandeel
 - IV: De Kuip, bezoekersaantallen
 - V: De Kuip, investering en onderhoud
 - VI: Tropicana: organisatiediagram programma
 - VII: Integrale Ontwerp Visie Bouwhaven



De Kuip

een nieuwe dimensie

1. INLEIDING

Voor u ligt een document waarin de ontwerpvisie van Bouwhaven op 'de Nieuwe Kuip' wordt gepresenteerd. Dit document is opgedeeld in vier delen, te weten: De locatie, De Kuip in zijn context, De Kuip – het ontwerp en Stedelijke ontwikkelingen.

Aanleiding

Stadion Feyenoord N.V. heeft in het verleden geparticipeerd in een haalbaarheidsonderzoek om een geïntegreerd voetbal- en indoorcomplex (Kuip en Ahoy Rotterdam samen) te realiseren in de Waalhaven. Inmiddels is gebleken dat dit geen goede locatie is en wordt onderzoek verricht naar mogelijkheden in de directe omgeving van het huidige stadion van Feyenoord (bron: *Jaarverslag Stadion Feyenoord N.V. 2003/2004*).

Bouwhaven gelooft dat de beste locatie voor de nieuwe Kuip in de wijk Feijenoord zelf is. Voor veel Rotterdammers is Feyenoord een essentieel onderdeel van de identiteit van Rotterdam. Verplaatsing van de Kuip naar de rand van de stad of zelfs daarbuiten zou daarom moeilijk te verantwoorden zijn. Denk maar aan de verplaatsing van het Ajaxstadion en de gevolgen.

Droom

Het idee om de Kuip in de Nieuwe Maas te plaatsen komt voort uit de droom om de 'tempel' van Rotterdam zodanig in de stad te positioneren dat het net als de Euromast en de Erasmusbrug een icoon van de stad is. Door het contrast van de vlakheid van het water en opvallende vorm van het stadion kan het stadion zich op die plek ook als zodanig manifesteren. Door belangrijke zichtlijnen vanaf de Maasboulevard en de Van Brienoordbrug laat het stadion zich op die plek spreken.



2. DE LOCATIE

2.1 Inleiding

Waarom een Nieuwe Kuip?

- De bestaande Kuip is verouderd en binnen 10-15 jaar aan vervanging toe

Wat zijn de ambities?

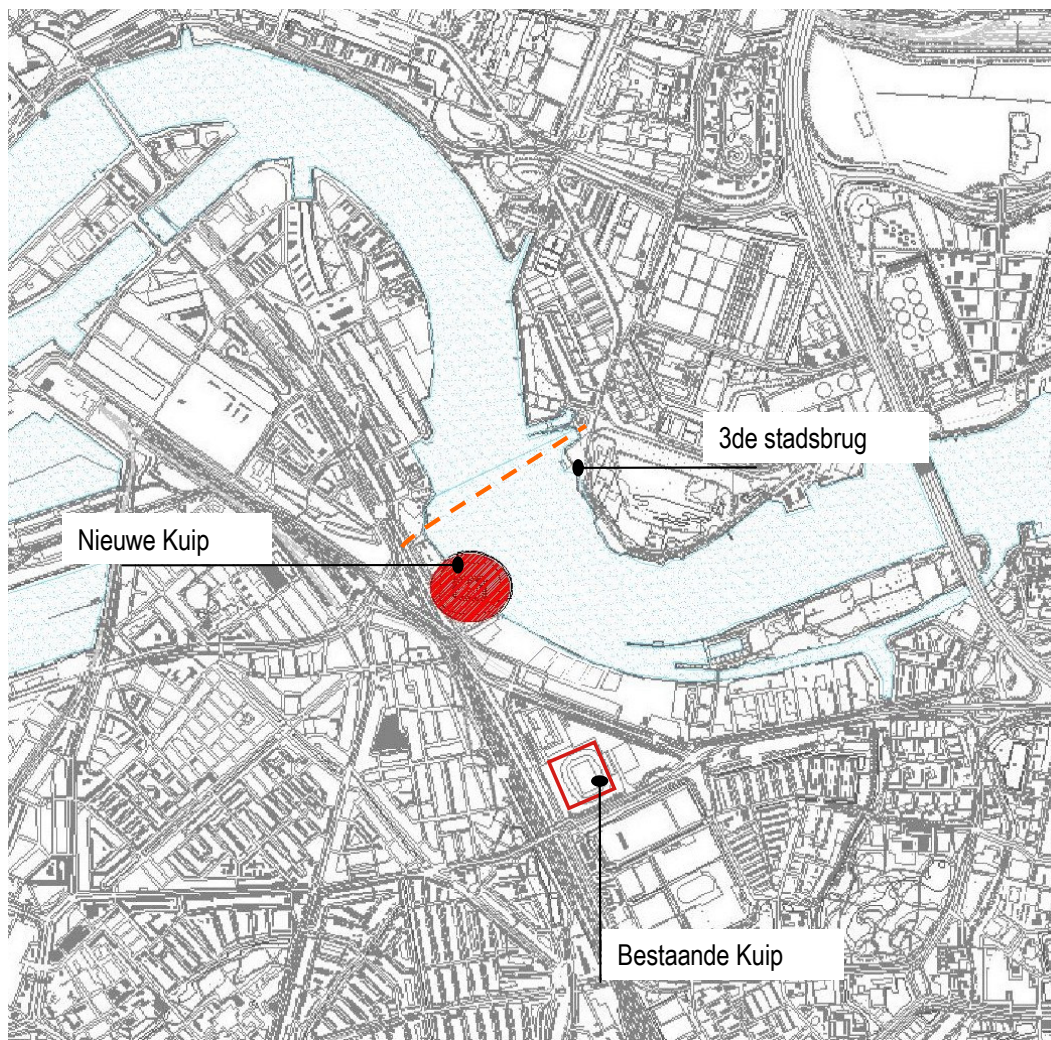
- De Nieuwe Kuip als eyecatcher van Rotterdam
- Een multifunctionele sporttempel
- Uitbreiding naar 72.000 zitplaatsen
- Klaar voor het WK in 2018

Waar komt de Nieuwe Kuip?

- In de Nieuwe Maas

Waarom in de Nieuwe Maas?

- De Kuip nog steeds op Zuid en 800 meter van de oude Kuip
- De Nieuwe Kuip als onderdeel van de skyline van Rotterdam
- Goede ontsluiting door de ligging aan het spoor
- De perfecte combinatie met de geplande 3de stadsbrug
- De Nieuwe Maas als ontwikkelingselement voor de stad
- Mogelijkheid om te ontsluiten via het water



2.2 Infrastructuur

Zonder de 3de stadsbrug

- De nieuwe locatie geniet dezelfde goede ontsluitingsmogelijkheden voor autoverkeer als de oude Kuip.

Met de 3de stadsbrug

- Nog betere ontsluitingsmogelijkheden en een grotere doorstroomcapaciteit.
- Zorgt voor een centrale ligging van de Nieuwe Kuip in Rotterdam t.o.v. noord



Hoofdonsluitingen Rotterdam-zuid

- Directe aansluiting op de snelweg
- Indirecte aansluiting op de snelweg
- - - Situatie met 3^{de} stadsbrug

De Kuip

een nieuwe dimensie

2.3 Openbaar Vervoer

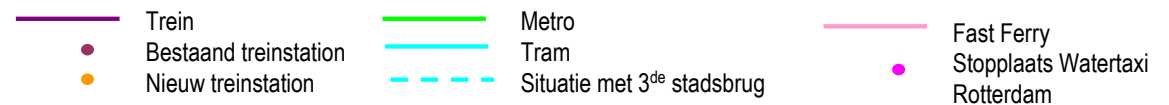
- In combinatie met een nieuw NS-station en de bestaande tramlijnen ontstaat een OV-knooppunt.

Met de 3^e stadsbrug

- Directe OV-verbinding met Rotterdam-Noord.

De Nieuwe Maas

- Mogelijkheid om stopplaats van de Fast Ferry (verbinding Dordrecht – Rotterdam) te maken bij de Nieuwe Kuip.
- Watertaxi Rotterdam heeft diverse stopplaatsen aan de Nieuwe Maas, met name in het gebied tussen de veranda en Leuvehaven.



De Kuip

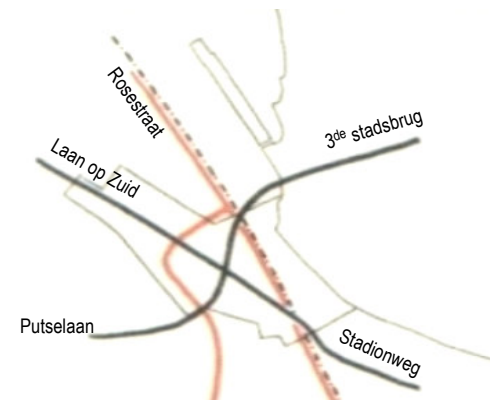
een nieuwe dimensie

2.4 Verkeersknooppunt

De aansluiting van de 3^{de} stadsbrug op de bestaande infrastructuur heeft met name op de zuidoever een grote impact. Op dit punt komt een zestal wegen samen.

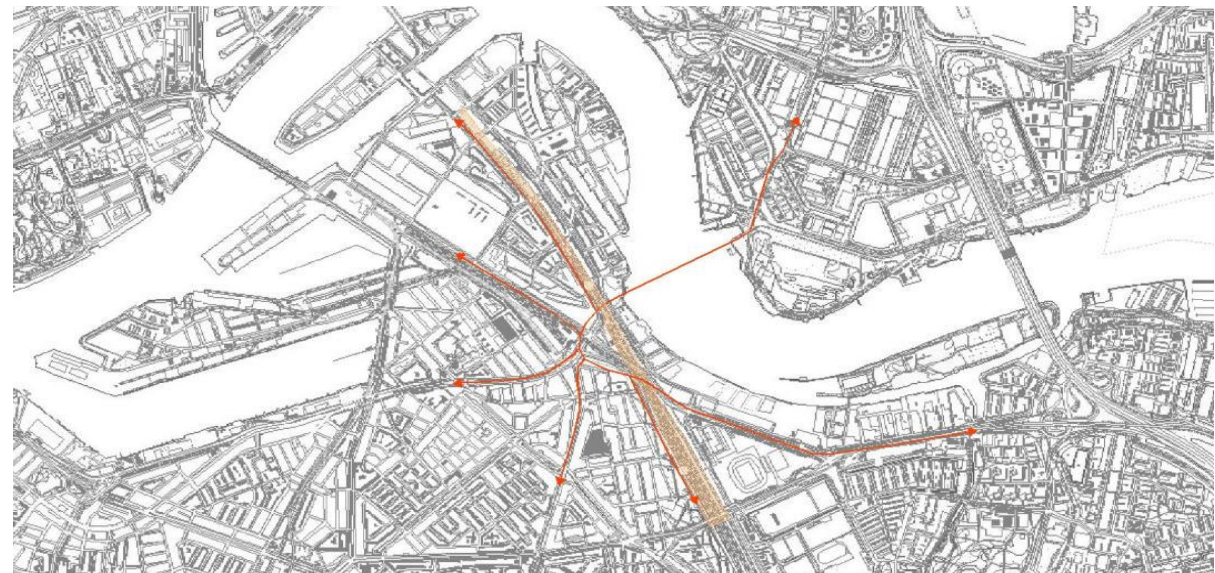
Verkenningnota Parkstad

Rechts is één van de oplossingen (variant AB) weergegeven zoals aangedragen in de Verkenningnota Parkstad. Hierbij sluit de 3^{de} stadsbrug aan op de 2^{de} Rosestraat.



Uitgangspunten Bouwhaven

- Het oplossen van de barrière die het treintracé vormt tussen het gebied langs de Nieuwe Maas en de wijk erachter.
- Het verzachten van de confrontatie tussen snel verkeer (trein en auto) en langzaam verkeer (voetgangers en fietsers).
- Overzichtelijke verkeersknooppunten.
- Loskoppeling van de verschillende verkeersstromen (voetgangers, auto's en trein) door het aanbrengen van niveaueverschillen, eventueel boven of onder het maaiveld.
- Maximale doorstroming.
- De wegen op elkaar laten aansluiten d.m.v. een halve ringweg. Hiermee wordt de verkeersdrukte gespreid.



De Kuip

een nieuwe dimensie

2.5 Parkboulevard

Een groenelement kan de confrontatie tussen snel en langzaam verkeer verzachten. Daarnaast biedt een park kwaliteiten aan de directe omgeving. Een parkelement kan uitgevoerd worden op het maaiveldniveau maar ook als opgetild element.

- Groen
- Ontspanning: zitplekken, ligweide
- Sport: skatebaan, tennisbanen, basketbalveld
- Boulevard: ontsluiting voor voetgangers
- Als verhoogd element: oriëntatie en uitzichtpunt

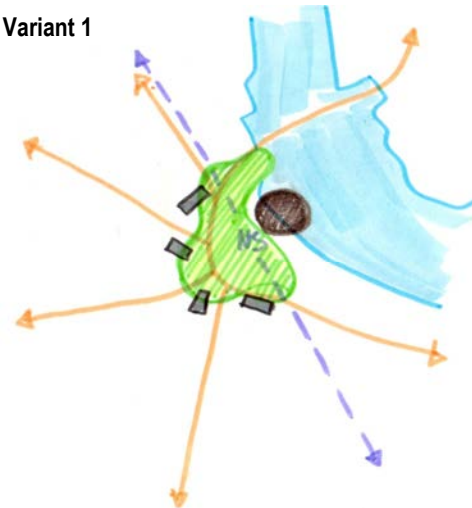
Variant 1

Het bovengrondse treintracé kan verzacht worden door deze in te pakken met een heuvelachtig verhoogd maaiveld (zie referentiebeeld Yokohama Terminal). Onder het maaiveld bevindt zich het treinstation en eventueel nog andere voorzieningen. Op het verhoogde maaiveld bevindt zich een park met uitzicht over de Nieuwe Maas.

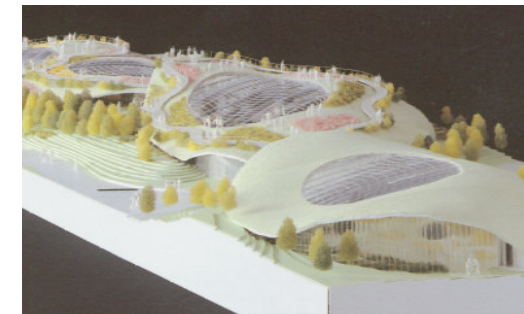
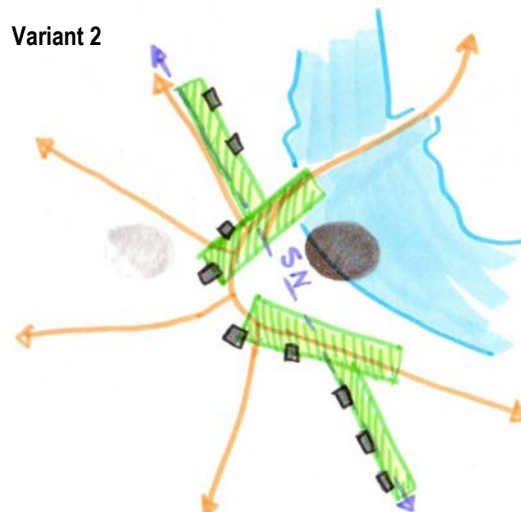
Variant 2:

Een langgerekt park deels op maaiveldniveau indien het treintracé ondergronds wordt geplaatst of als opgetild maaiveld boven de bestaande verkeersstructuren. Bij een verdiepte ligging van de trein ontstaat een directe verbinding tussen de Nieuwe Maas en het achterliggende gebied. De langgerekte vorm biedt de ideale mogelijkheid te dienen als boulevard, als ontsluiting voor voetgangers: de Parkboulevard.

Variant 1



Variant 2



- Wegenstructuur
- Trein
- Water
- Park
- Bebouwing



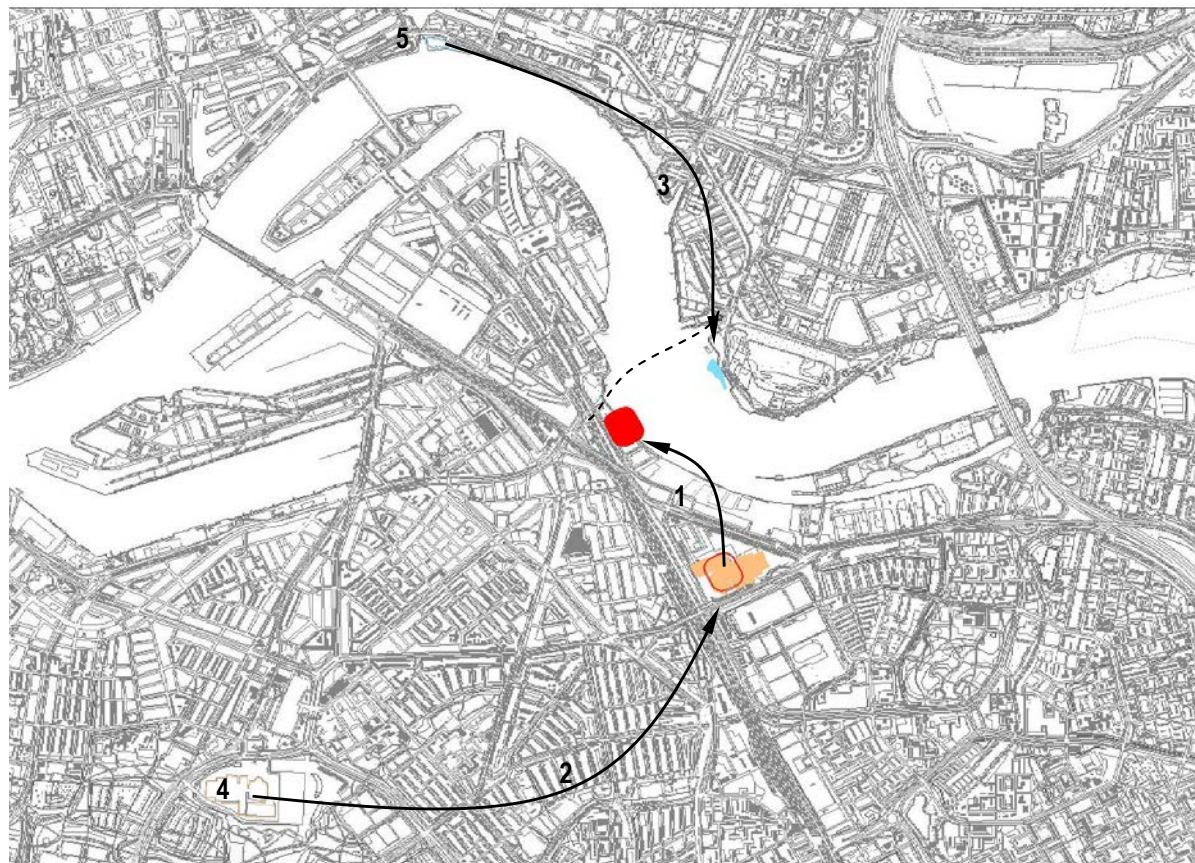
2.6 Spin-off door ruilverkaveling

De verplaatsing van de Kuip heeft gevolgen voor de ontwikkeling van de desbetreffende locatie:

- Een goed economisch programma aan beide oevers van de stadsbrug is een bepalende factor voor het succes van de 3^{de} stadsbrug en de stad.
- De noordoever (t.p.v. de Esch) biedt met de aanleg van de 3^{de} stadsbrug mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.
- Momenteel is de eigenaar van Tropicana op zoek naar een nieuwe locatie voor een zwembad in combinatie met een hotel met congrescentrum.

Dit resulteert in de volgende ruilverkaveling:

1. De Nieuwe Kuip in de Nieuwe Maas
2. De locatie van de oude Kuip wordt de nieuwe locatie van Ahoy
3. Tropicana komt aan de overzijde van de 3^{de} stadsbrug
4. Oude Ahoylocatie komt vrij voor woningbouw (wonen in het groen)
5. Oude locatie van Tropicana biedt ruimte voor woningbouw (wonen aan het water)



- De Kuip
- Ahoy
- Tropicana

De Kuip

een nieuwe dimensie

3. DE KUIP IN ZIJN CONTEXT

3.1 De Kuip en Rotterdam

- Onderdeel van de skyline van Rotterdam.
- De Kuip vervult voor het totale imago van de stad en voor de sportbeleving van veel Rotterdammers een essentiële functie.
- Multifunctionaliteit van de Kuip is een belangrijk element voor de exploitatie en inpassing in de omgeving van het stadion, de volgende uitgangspunten zijn gehanteerd:

1. De Kuip is een voetbalstadion.
2. De Kuip als onderdeel van de maatschappelijke infrastructuur van de stad.
3. De Kuip als commercieel te exploiteren bouwwerk, naast de voetbalgebonden exploitatie.

- De aanwezige parkeervoorziening van de Nieuwe Kuip kan dienen als transferium voor Rotterdam.
- Schakel in de economische ontwikkeling van Zuid (Parkstad), met name in combinatie met de 3^{de} stadsbrug.



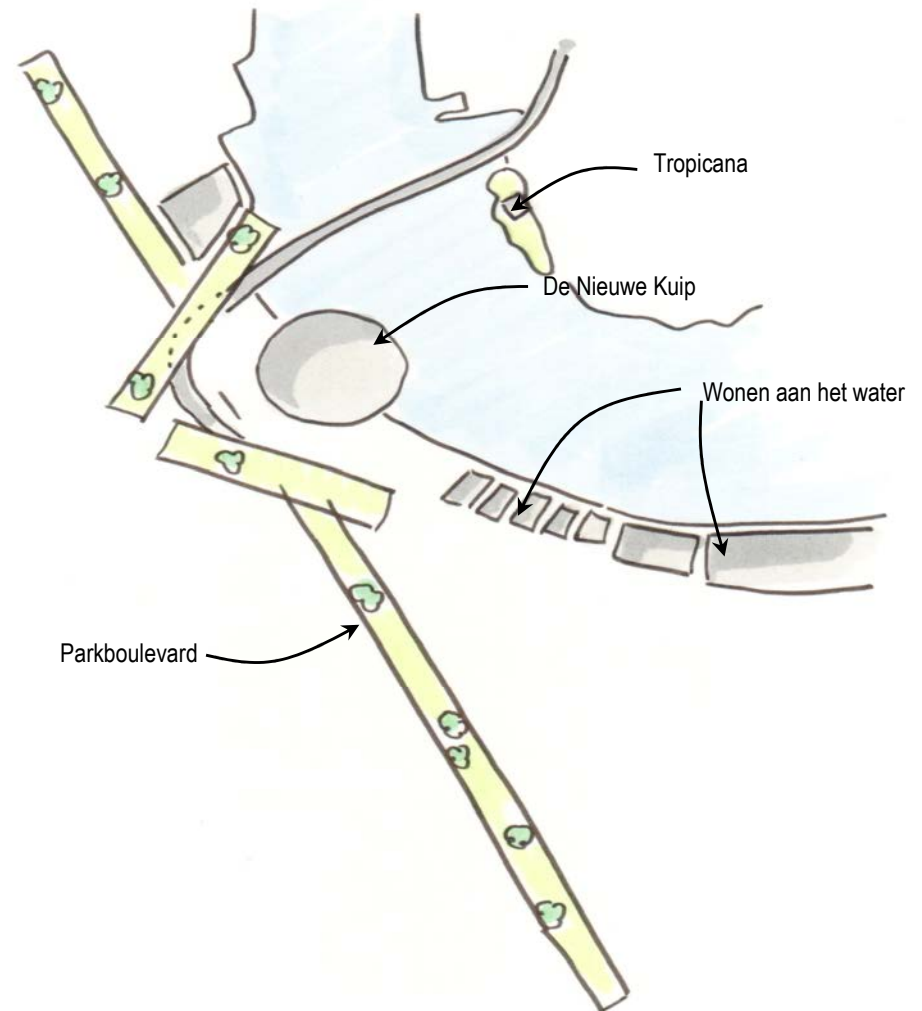
3.2 De Kuip en de Nieuwe Maas

In het onderzoek 'Economische effecten van de 3^{de} stadsbrug en marktpotenties ParkStad' (Ecorys, 2002) wordt beschreven dat de 3^{de} stadsbrug twee randgebieden met potentie verbindt, maar geen voorwaarde is voor de realisatie van ParkStad. In de visie van Bouwhaven kan een fundamentele verbetering in de kwaliteit van Rotterdam als geheel plaatsvinden wanneer de bereikbaarheid vanuit Rotterdam-Zuid (ParkStad) met de Erasmus Universiteit, de Kralingse plas en Rotterdam Alexander (metro) toegankelijk is.

- De Nieuwe Kuip is een sterke combinatie met de 3^{de} stadsbrug en Tropicana (economisch en stedenbouwkundig).
- Het nut en de noodzaak voor een 3^{de} stadsbrug wordt in dit scenario versterkt.
- De Nieuwe Maas kan dienen als ontsluitingselement van de Kuip.
- De Nieuwe Maas is meer dan een vaarroute; het wordt een ontwikkelingselement van de stad.
- De Parkboulevard als verbindend element tussen de rivier en het achterliggende gebied.

Tropicana

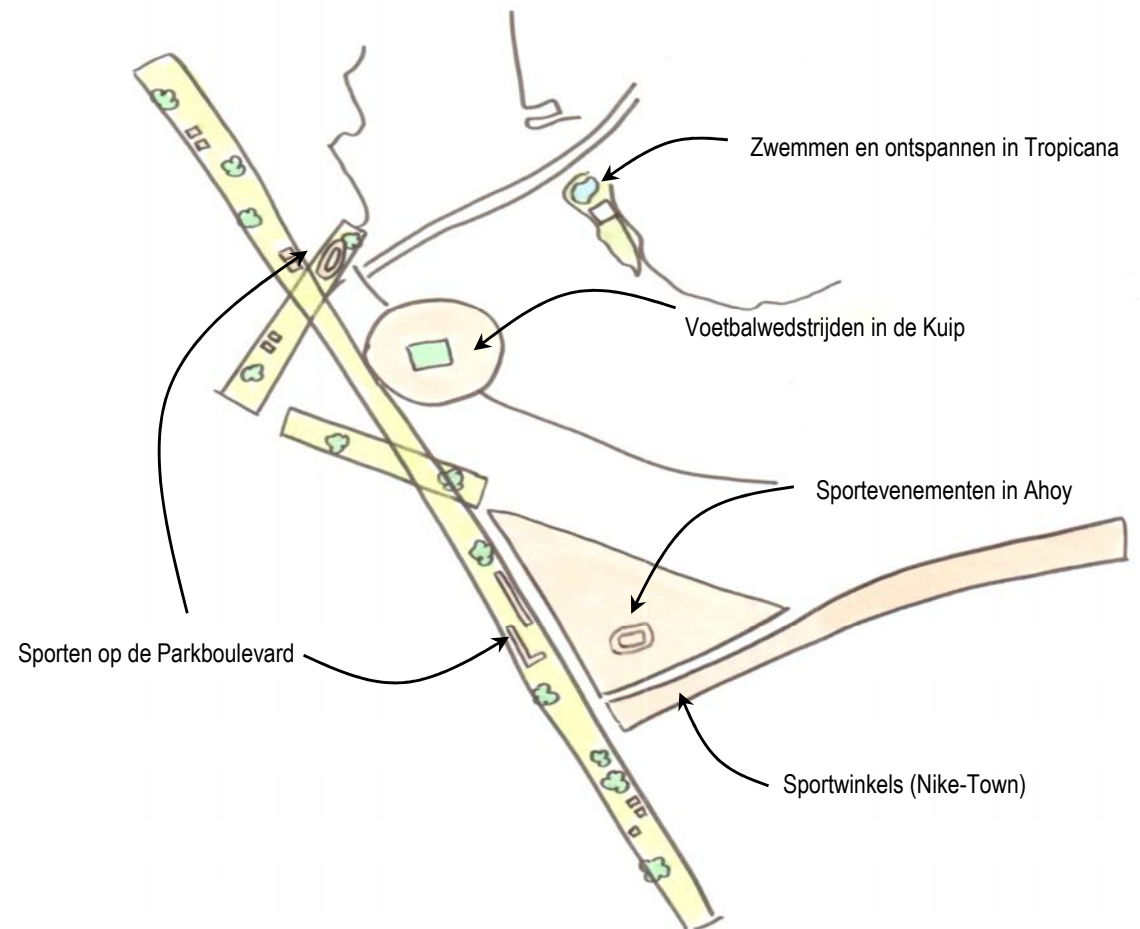
Het huidige programma van Tropicana bestaat uit een tropisch zwemparadijs met sauna en een restaurant met feestzalen. De wens van de directie van Tropicana is dit uit te breiden met een hotel en congrescentrum (hoogbouwtoeren). Het nieuwe Tropicana kan door de ligging aan de overzijde van de 3^{de} stadsbrug een onderdeel worden van de skyline van Rotterdam.



3.3 De Kuip en sport en ontspanning

De huidige Kuip heeft voor een grote groep mensen (voornamelijk Feyenoordfans en Rotterdammers) een grote emotionele waarde. Hier zal met respect mee omgegaan moeten worden bij het realiseren van een nieuwe Kuip. Daarnaast staat de Kuip op de monumentenlijst.

- Hergebruik van de meest essentiële onderdelen van het bestaande stadion in het nieuwe; o.a. betonnen tribune-elementen, lichtmasten en de grasmat.
- De Kuip als multifunctioneel sportcentrum met voetbal als hoofdfunctie.
- De Kuip geeft niet alleen uitdrukking aan voetbal maar aan sport in het algemeen.
- Een dagje uit voor het hele gezin: voetbal, zwemmen, evenementen, enz. in de directe omgeving.
- De Parkboulevard als bindend element tussen de diverse functies maar ook als aanbieder van laagdrempelige sportmogelijkheden. Zo kan men in het park wandelen, skaten, joggen, basketballen, tennissen. enz.



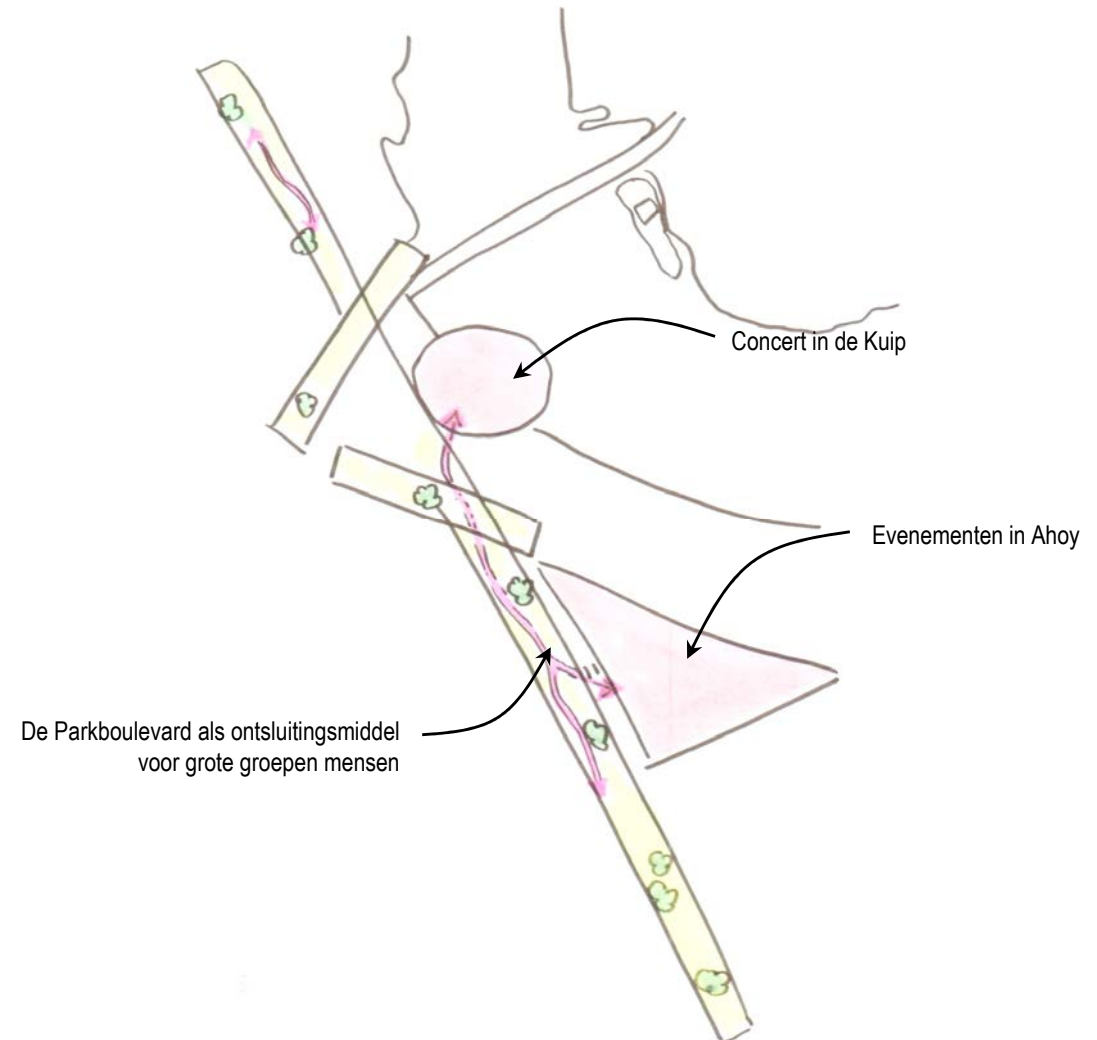
De Kuip

een nieuwe dimensie

3.4 De Kuip en evenementen

De Nieuwe Kuip is ook geschikt voor het houden van grootschalige concerten; dit eventueel in combinatie met Ahoy. Doordat De Kuip en Ahoy dicht bij elkaar komen te liggen kan het geheel als één complex beschouwd worden. Op deze manier kan geprofiteerd worden van gezamenlijke functies zoals het delen van parkeervoorzieningen.

- Tijdens evenementen ondersteunen de Kuip en Ahoy elkaar. In Ahoy, maar ook in de Nieuwe Kuip kunnen evenementen georganiseerd worden, al dan niet gelijktijdig.
- Grote evenementen hoeven niet uit te wijken naar de rand van de steden
- Parkeren voor zowel de Kuip als Ahoy vindt plaats in de Kuip.
- De Parkboulevard dient als koppeling tussen Ahoy en de Kuip. De boulevard is de ontsluitingsroute voor grote groepen mensen te voet, zodat lokaal autoverkeer niet verstoord hoeft te worden tijdens evenementen.
- Op de Parkboulevard zelf kunnen markten, braderieën, kleinschalige kermissen, enz. georganiseerd worden.



De Kuip

een nieuwe dimensie

4 DE KUIP – HET ONTWERP

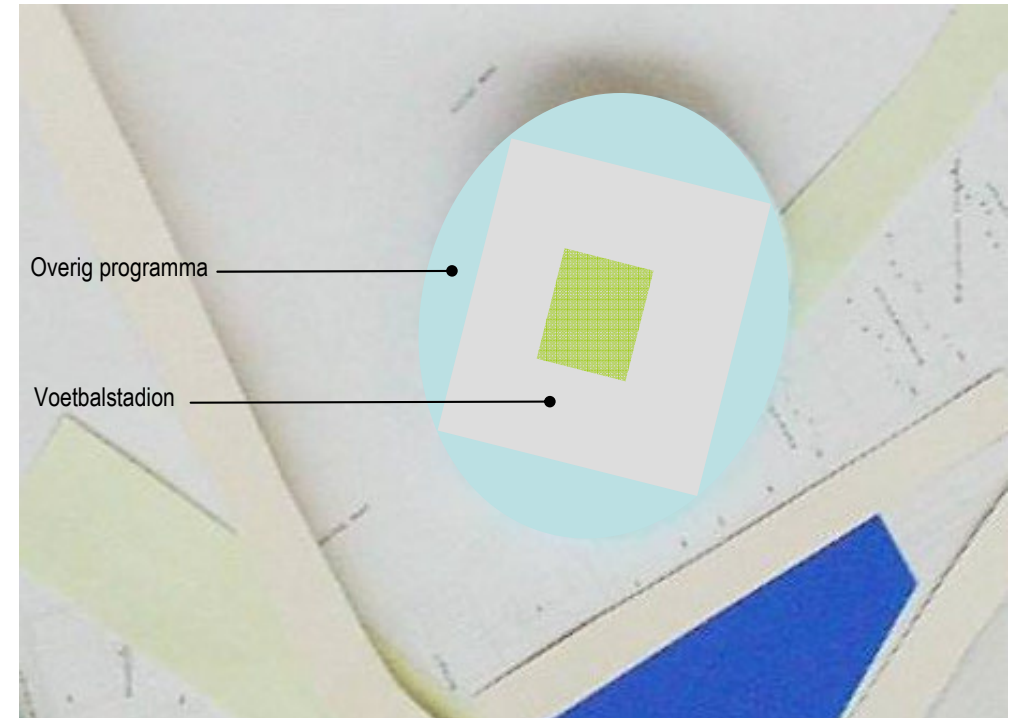
4.1 Programma

De Nieuwe Kuip dient een sporttempel te worden die een trekkersfunctie krijgt op landelijk en zelfs op Europees niveau. De kernactiviteit is voetbal. Het overige programma bestaat uit de ontbrekende spel- en vermaakelementen die op dit moment nog niet in de stad geborgen zijn.

Overig programma:

- Sport & Health
- Spel en Vermaak
- Evenementen en cultuur
- Horeca
- Zakelijk
- Attractie
- Leisure

Zie bijlagen III en IV voor mogelijke invullingen van de nieuwe Kuip.



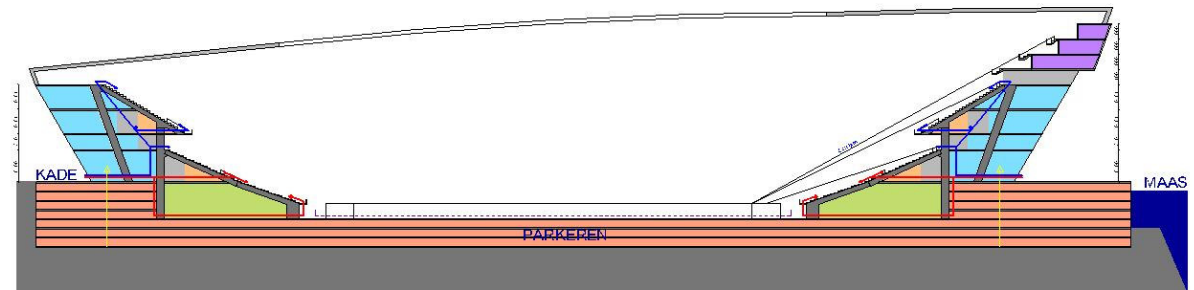
De Kuip

een nieuwe dimensie

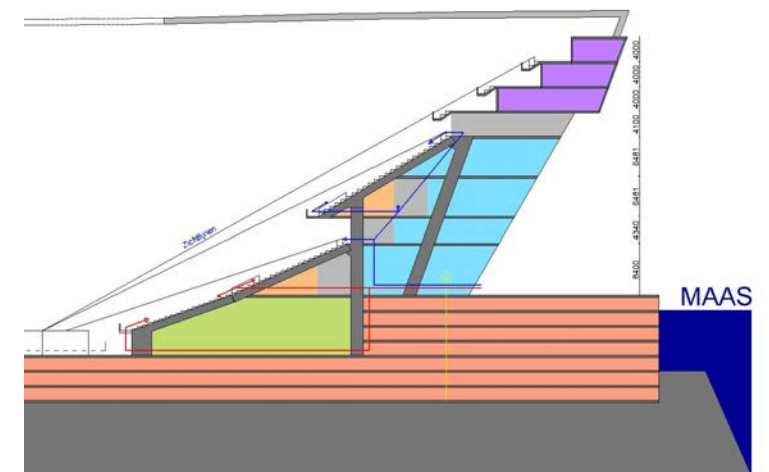
4.2 Ontsluiting

De Nieuwe Kuip ligt verdiept in het water, waardoor het maaiveld halverwege de eerste ring ligt. Om het gehele stadion ligt een ontsluitingsweg op gelijke hoogte van de kade. Vanuit de parkeerkelder kan direct naar het desbetreffende segment worden gestegen.

- Reductie (interne) verkeersstromen door de verdiepte ligging.
- Beheersbaarheid van supporters.
- Het visueel en fysiek scheiden van gast- en thuis supporters.
- Snellere afwikkeling supportersgroepen.
- Voldoende fysieke ruimte in en rondom het stadion voor opvang en begeleiding van supporters.
- Transport via water mogelijk.



Legenda	
	Verkoop
	Sanitair
	Verkeersruimte
	Commercieel
	Kantoren
	Ontsluiting 1e ring
	Ontsluiting 1e en 2e ring
	Ontsluiting parkeren
	Calamiteiten/hulpdiensten



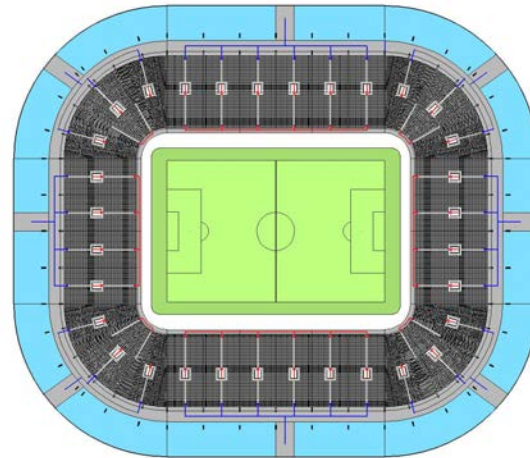
De Kuip

een nieuwe dimensie

4.3 Plattegronden



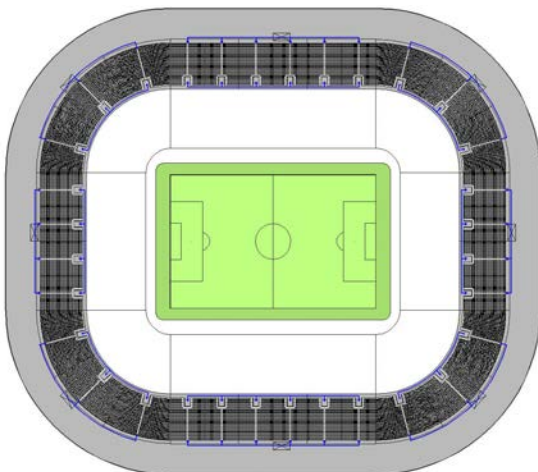
1ste ring maaiveld



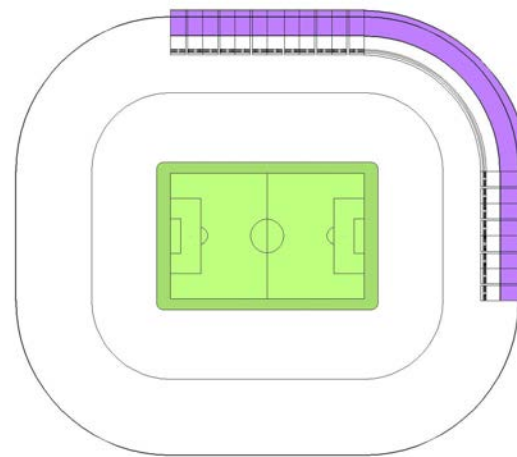
1ste ring



2e ring entree



2e ring



Skyboxen en kantoren

Legenda	
	Verkoop
	Sanitair
	Verkeersruimte
	Commercieel
	Kantoren
	Ontsluiting 1e ring
	Ontsluiting 1e en 2e ring
	Ontsluiting parkeren
	Calamiteiten/hulpdiensten

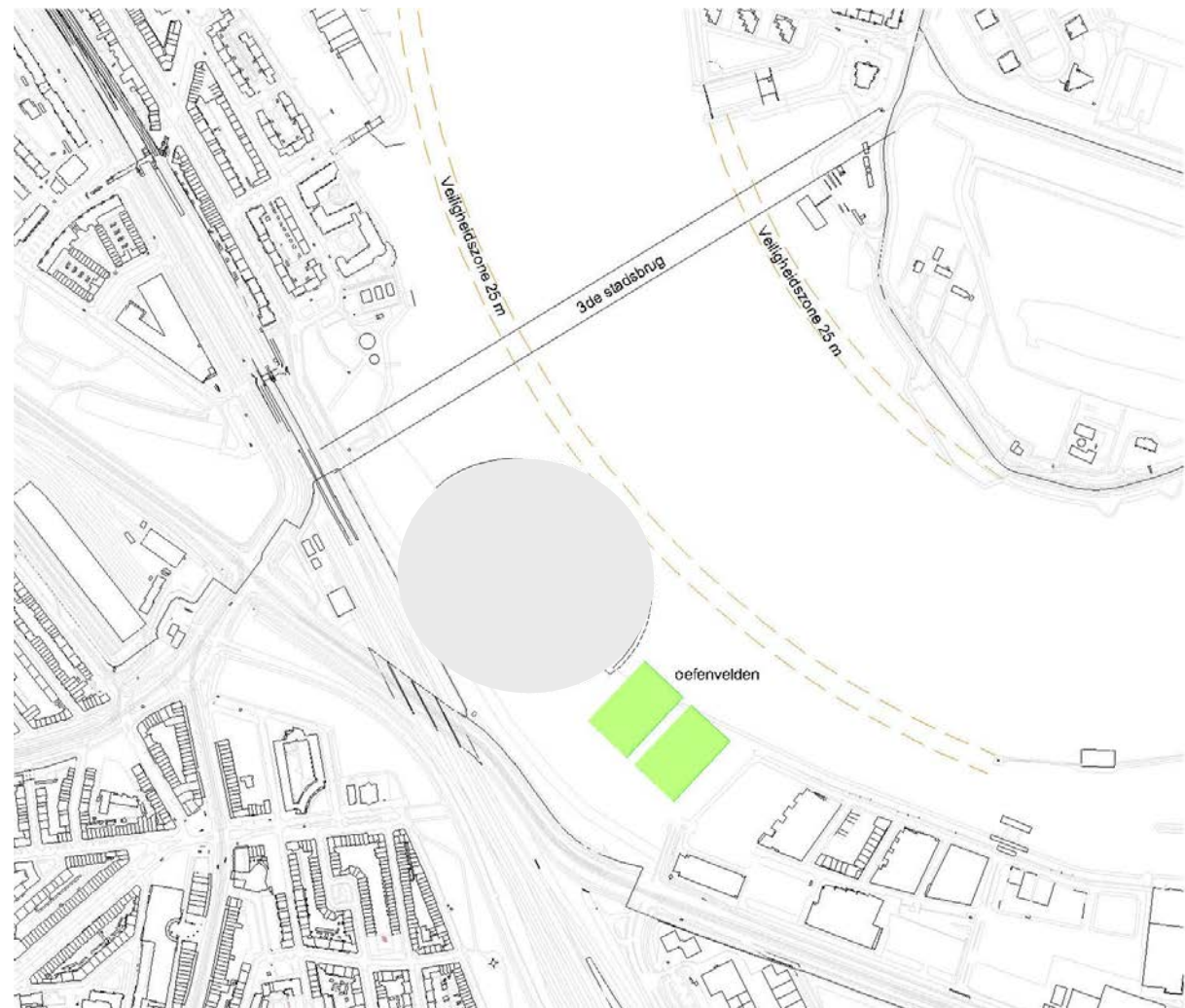
4.4 Technische haalbaarheid

- Twee constructieve onderdelen: parkeerkelder en het stadion.
- Parkeerkelder: Funderingssysteem op staal op de “laag van Kedichem”.
- Stadion: Zoveel mogelijk standaard prefab tribune-elementen.
- Aanvaarbeveiliging: zone van 25 meter aangehouden middels blokkendam realiseerbaar.

Omdat de Nieuwe Kuip grotendeels gelegen is in de Nieuwe Maas, zal er een werkeiland van zand worden geformeerd binnen een tijdelijke afdamming met een stalen damwand. Op de bestaande Maasoever en binnen het kunstmatig schiereiland wordt een bouwkuipwand uitgevoerd als een cement-betonietwand met Spanwand. De cement-betonietwand wordt diep doorgezet in de laag van Kedichem die de afsluitende bodemlaag van de kelder vormt. Hierdoor kan de onderste parkeerlaag uitgevoerd worden in straatwerk met daaronder een drainagenetwerk, dat voor de afvoer van het opwellende water zorgt.

Na installatie van de kelderwand start de uitvoering van de kelderconstructie volgens de topdownmethode. Er zal een ontgraving plaatsvinden van de bovenste twee parkeerlagen, waarna vloerniveau – 2 wordt gestort. Hierna vindt een ontgraving plaats van het onderliggende parkeerniveau – 3 enz. Aardig detail hierbij is, dat vooraf aan de ontgraving de kolommen van de parkeerkelder prefab uitgevoerd worden als vibro combipalen met toepassing van voorgespannen prefab betonpalen.

Aan de gehele buitenomtrek van de kelder bevindt zich de parkeergarage in acht bouwlagen. Hierbij werken de vloeren als ringen die de stabiliteit door middel van schijfwerking verzorgen. Door deze topdown methode door te zetten voor de tot nu toe beoogde acht parkeerlagen beneden maaiveld eindigt het aanlegniveau van de onderste parkeerlaag op ca. 23,5 m onder maaiveld (19,5 m - NAP), ongeveer 3 meter in het pleistocene zand. En dat maakt het heel bijzonder, want dan is De Kuip gefundeerd op staal geen fictie, maar een reële optie. (Bartels Ingenieursburo)



5 STEDELIJKE ONTWIKKELINGEN

5.1 Overzicht gebieden

Met de realisatie van het ensemble 'Nieuwe Kuip – 3^e stadsbrug – Tropicana', ontstaat er ook een nieuwe kans voor de economische bloei van ParkStad en omgeving. Het plangebied ParkStad komt door deze nieuwe brug centraal te liggen in het zuidoevergebied van Rotterdam.

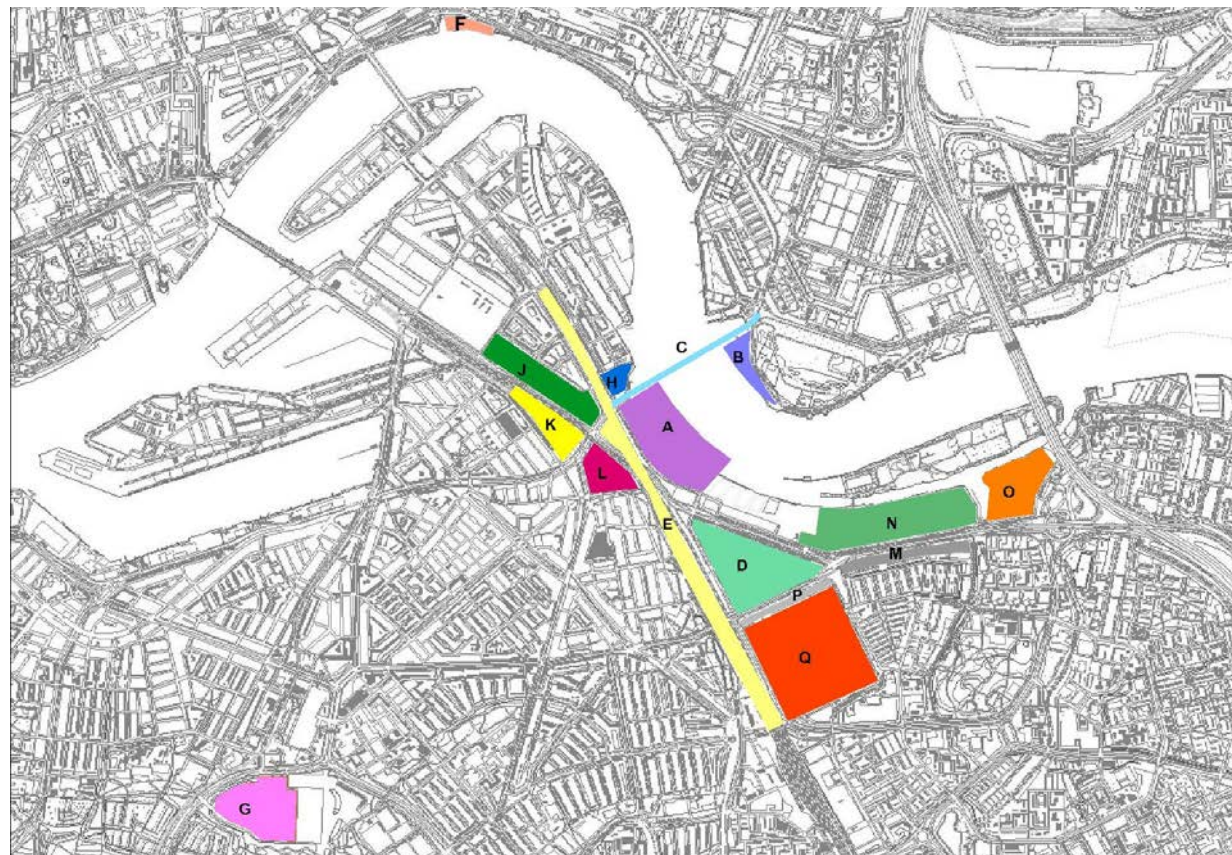
Hoogbouwbeleid Rotterdam 2000 - 2010

- Meer woningen in de binnenstad.
- Meer goede openbare ruimte in de binnenstad.
- Voldoen aan de aanhoudende vraag naar kantoorruimte in de binnenstad.
- Hoogbouw in de Rotterdamse context ligt tussen de 70 en 150 meter.

Alleen door verdere verdichting en hoogbouw kan aan deze drie punten worden voldaan. Het doel van het hoogbouwbeleid blijft gericht op het realiseren van een sterk multifunctionele binnenstad. Met name op het gebied van woningbouw dient een inhaalslag gemaakt te worden.

DEGW stellen in hun rapport voor om de hoogbouw te concentreren rond twee knooppunten: Weena/Coolingsingel en Varkenoord. Het knooppunt rondom Varkenoord moet worden gezien als een middellange en lange termijn mogelijkheid voor uitbreiding van het centrale stadsgebied en centrum aan de rivier.

In de afbeelding rechts op de pagina zijn alle gebieden weergegeven die deel uitmaken van de ruilverkaveling (zie 2.6) en de omliggende gebieden die mee zullen gaan in de Spin-off. In onderstaand tabel zijn de grondoppervlaktes per gebied aangegeven en de functies die er aan gegeven zijn. Deze functies zijn specifiek, wonen, kantoren, leisure en groen.



Plandeel	A		B		C		D		E		F		G		H		J		K		L		M		N		O		P		Q		Totaal					
Onderdeel	De Kuip		De Esch		3e stadsbrug		Ahoy		Parkboulevard		Maasboulevard		Groenwonen		Mallegat		Spoorhavenpar		Remisie RET		Slaghekstraat		Noorderhelling		Stadionweg		Isselmondseplei		Marathonweg		Varkenoord							
Specifiek	153.520	100%	33.102	100%	10.000	100%	103.040	70%	4.800	3%			100.400	100%	8.300	50%	41.850	50%	23.366	50%	21.188	50%					153.279	90%	24.930	30%			229.253	90%	304.462	22%		
Wonen								0%	4.350	2%	15.100	100%																							622.016	45%		
Kantoren								0%	18.300	10%					7.470	45%	37.665	45%	21.029	45%	19.069	45%							54.015	65%	-	0%					157.548	11%
Leisure							44.160	30%	9.150	5%						0%		0%		0%		0%	20.118	100%		0%		0%	15.977	100%	-	0%			89.405	6%		
Groen										80%					830	5%	4.185	5%	2.337	5%	2.119	5%		0%	17.031	10%	4.155	5%	-	0%			25.473	10%	202.530	15%		
Totaal bruto m2	153.520	100%	33.102	100%	10.000	100%	147.200	100%	183.000	100%	15.100	100%	100.400	100%	16.600	100%	83.700	100%	46.732	100%	42.376	100%	20.118	100%	20.118	100%	170.310	100%	83.100	100%	15.977	100%	254.726	100%	1.375.961	100%		
% t.o.v. totaal	11%		2%		1%		11%		13%		1%		7%		1%		6%		3%		3%		1%		12%		6%		1%		19%		100%					

5.2 Programma's

Parkeren

De te realiseren parkeerplaatsen in dit centrumgebied zijn door de menging van functies dubbel en misschien wel drievoudig te gebruiken. Zo zullen de voetbalwedstrijden in het nieuwe Stadion Feyenoord voornamelijk op zondag worden gespeeld en af en toe op een doordeweekse avond. Voor het nieuwe Ahoy geldt dat concerten ook voornamelijk 's avonds plaatsvinden. Door een goede afstemming van programma's kunnen voetbalwedstrijden en concerten om en om plaatsvinden. Op doordeweekse dagen kunnen deze parkeerplaatsen worden gebruikt voor de winkels en de kantoren in de omgeving.

Nieuwe Kuip, Ahoy en Tropicana (rood)

Door de Kuip en Tropicana deels in de Maas te plaatsen zijn in feite ruimte en daarmee grondinkomsten gecreëerd om een substantiële bijdrage te leveren aan de aanpassing van de infrastructuur.

Woningen (blauw)

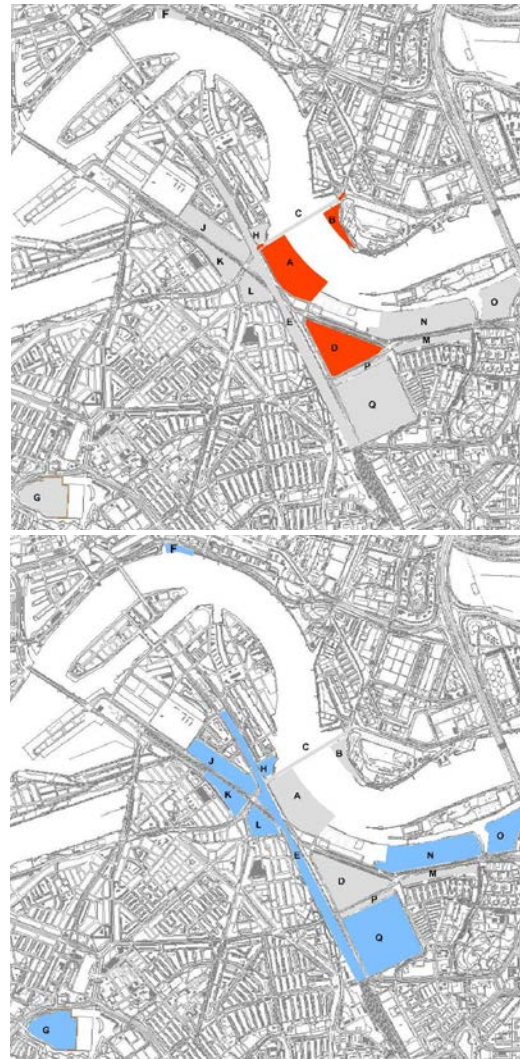
Hoogbouwbeleid 2000-2010: meer woningen in de binnenstad

Een verdeling van 60% koop en 40% huur.

- Hoogbouw wonen < 150 meter
- Hoogbouw wonen < 100 meter
- Appartementen ¾ lagen
- Grondgebonden woningen

Voor plandeel N en deels O zijn de woningen verbonden met de Maas. Hier zou het mogelijk kunnen zijn dat de woningen voorzien worden van aanlegsteigers voor boten.

Op de locatie van het huidige Ahoycomplex (G) kan een nieuwe woonwijk worden gerealiseerd met uitzicht op het omliggende park. Deze toevoeging aan de woonvoorraad zal ook positieve gevolgen hebben voor de branchering van het winkelgebied Zuidplein. Wat in ieder geval wel wordt bereikt is dat het draagvlak voor de bestaande winkels verder zal worden vergroot.



De Kuip

een nieuwe dimensie

Kantoren (roze)

Hoogbouwbeleid 2000 – 2010: Voldoen aan de aanhoudende vraag naar kantoorruimte in de binnenstad.

- Kantoren hoogbouw < 150 meter
- Kantoren hoogbouw < 100 meter
- Kantoorvilla's
- Kleinschalige kantoorruimtes/atelierruimtes

De plandelen H, J, K en L hebben deels zelf parkeervoorzieningen en zullen deels gebruik maken van de parkeervoorzieningen onder de Kuip (dubbel gebruik). Voor de overige plandelen (E en O) zijn de parkeervoorzieningen geheel in de plandelen zelf gerealiseerd.

Leisure (Geel)

Bij het concept voor de winkelgebieden P en M kan gedacht worden aan een formule vergelijkbaar met de Amerikaanse outlet stores. Het dient in ieder geval een zodanig concept te zijn dat dit niet direct concurrerend is met de winkelformules op het Zuidplein.

Groen (groen)

Het Zuiderpark wordt op dit moment groots aangepakt. De Esch (noordelijke oever) is een beschermd natuurgebied. Een park hier tussen zou concurreren met de genoemde gebieden. De gedachte is een langgerekte Parkboulevard (plandeel E) te creëren van circa 1500 meter lang, zodat veel aansluitend oppervlak met de omgeving ontstaat. De functies van de boulevard zijn:

- Verbindend element tussen de plandelen
- Boulevard om te lopen, spelen, sporten en ontspannen
- Plaats voor markten, circussen, tentoonstellingen

In de overige plandelen zijn allerlei groenvoorzieningen opgenomen. Voor specificatie zie tabel 5.1. Plandeel G heeft de mogelijkheid om wonen in een park te realiseren.



De Kuip

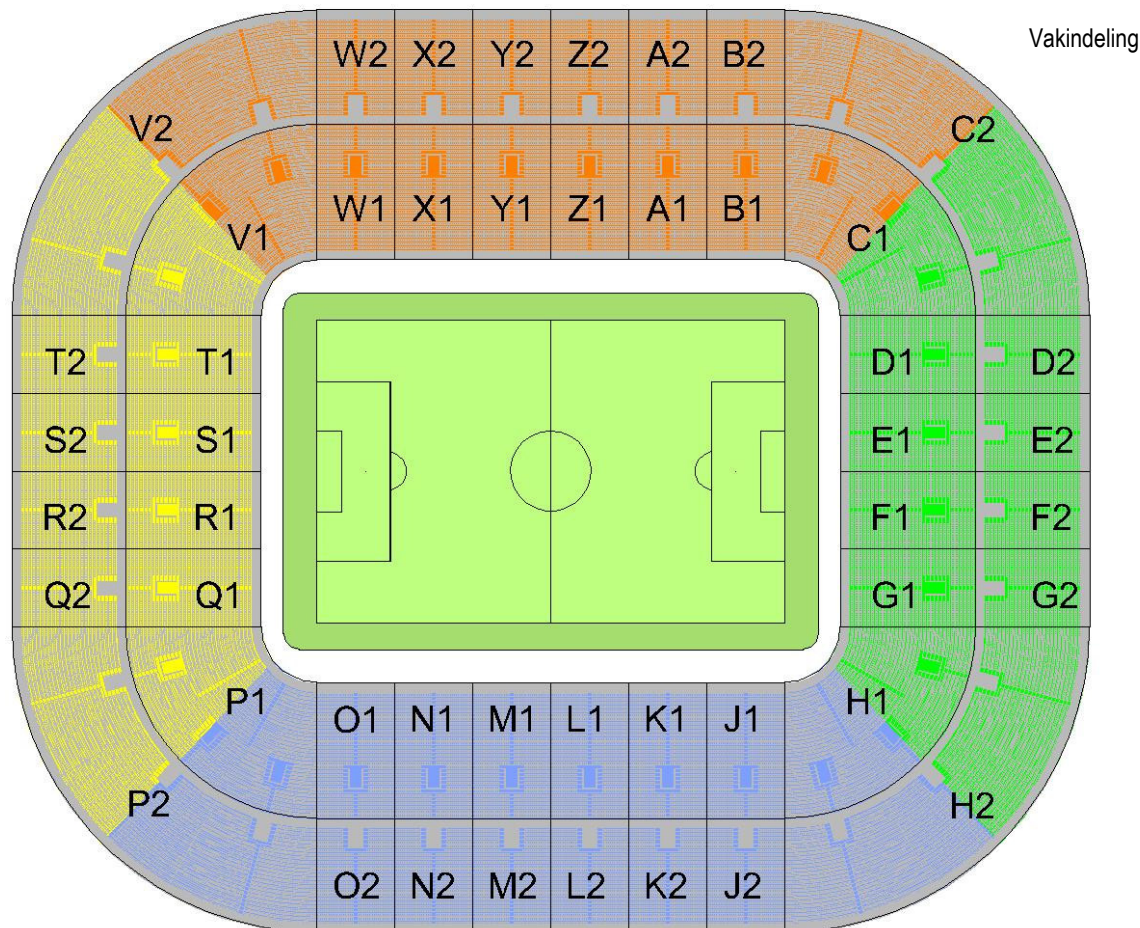
een nieuwe dimensie

BIJLAGE I: De Kuip, plattegronden en doorsneden van de Nieuwe Kuip

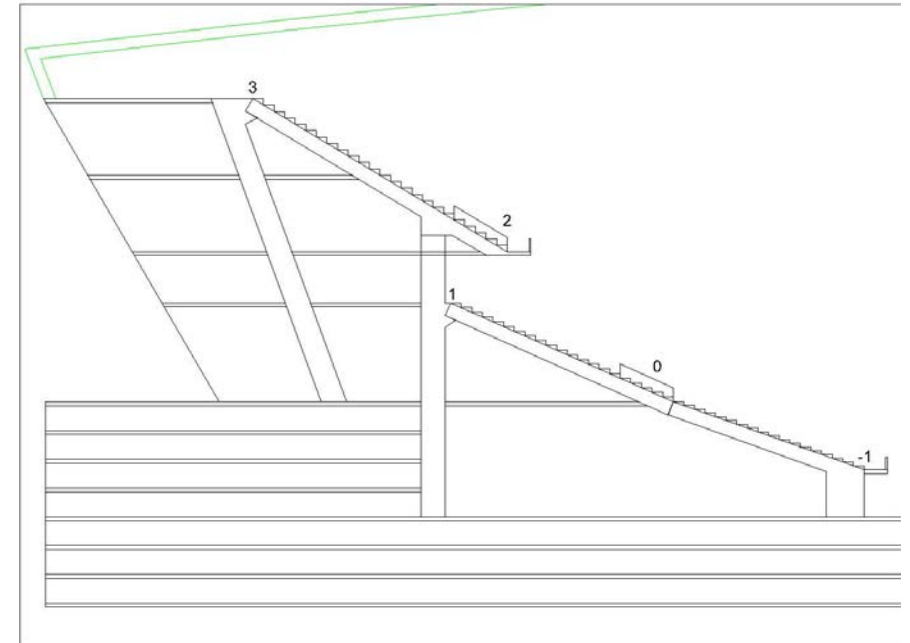
De Kuip

een nieuwe dimensie

BIJLAGE II: De Kuip, verdeling van de ringen



Nummering ontsluitingen



1e ring					
Vak	stoelen/vak	Stoelen per ontsluiting			
		0	-1	1	
		60%	20%	20%	
A1	1.269	761	254	254	
B1	1.269	761	254	254	
C1	3.483	2.090	697	697	
D1	1.269	761	254	254	
E1	1.269	761	254	254	
F1	1.269	761	254	254	
G1	1.269	761	254	254	
H1	3.483	2.090	697	697	
J1	1.269	761	254	254	
K1	1.269	761	254	254	
L1	1.269	761	254	254	
M1	1.269	761	254	254	
N1	1.269	761	254	254	
O1	1.269	761	254	254	
P1	3.483	2.090	697	697	
Q1	1.269	761	254	254	
R1	1.269	761	254	254	
S1	1.269	761	254	254	
T1	1.269	761	254	254	
V1	3.483	2.090	697	697	
W1	1.269	761	254	254	
X1	1.269	761	254	254	
Y1	1.269	761	254	254	
Z1	1.269	761	254	254	
Totaal	39.312				

2e ring				
Vak	stoelen/vak	Stoelen per ontsluiting		
		2	3	
		70%	30%	
A2	758	531	227	
B2	758	531	227	
C2	3.902	2.731	1.171	
D2	758	531	227	
E2	758	531	227	
F2	758	531	227	
G2	758	531	227	
H2	3.902	2.731	1.171	
J2	758	531	227	
K2	758	531	227	
L2	758	531	227	
M2	758	531	227	
N2	758	531	227	
O2	758	531	227	
P2	3.902	2.731	1.171	
Q2	758	531	227	
R2	758	531	227	
S2	758	531	227	
T2	758	531	227	
V2	3.902	2.731	1.171	
W2	758	531	227	
X2	758	531	227	
Y2	758	531	227	
Z2	758	531	227	
Totaal	30.768			
Totaal stadion	70.080	excl. Skyboxen		

Aantal stoelen per vak en ontsluiting

BIJLAGE III: Functieoverzicht per plandeel (De Kuip, Tropicana en Ahoy)

Functieoverzicht per plandeel

Kode	Onderdeel	De Kuip multifunctieel sportcomplex	Tropicana	Ahoy (op locatie de Kuip)
A. Primaire proces				
a1	Proces 1	Voetbal	Zwemmen	Beursen
a2	Proces 2		Kleuters	Tentoonstellingen
a3	Proces 3			22 Concerten
a4	Proces 4		Ouderen	Markten
a5	Proces 5			Indoor
a6	Proces 6			Tennis
a7	Proces 7			Wielrenne
B. Evenementen en cultuur				
b1	Theater / schouwburg			
b2	Musicaltheater			•
b3	Museum (Feyenoord e.a.)	•		
b4	Poppodium			•
b5	Mainstreambioscoop			•
b6	Arthousebioscoop			•
b7	Bibliotheek			
b8	Kunstzinnige vorming			•
b9	Dansscholen			•
b10	Galeries			•
b11	Circussen			•
b12	Concerten			•
b13	Night of Proms	•		•
b14				
b15				
C. Spel en vermaak				
c1	Casino	•		
c2	Amusementhal	•		
c3	Kinderspeelhal	•		
c4	Snooker/pool/biljart	•		
c5	Squash	•		
c6	Midgetgolf			•
c7	Ijssport			•
c8	Kortfbal			•
c9	Schietsport	•		
c10	Lasergamen	•		
c11	Dans			•
c12	Discotheek	•		
c13	Karten	•		
c14	Bowling	•		
c15	Kids adventure			•
c16	Tractorpulling			•
c17				
c18				

Kode	Onderdeel	De Kuip multifunctieel sportcomplex	Tropicana	Ahoy (op locatie de Kuip)
D. Sport en health				
d1	Racketcentrum			•
d2	Klimhal	•		•
d3	Yoga		•	•
d4	Gymlokaal	•		•
d5	Skihal			•
d6	Zwembad		•	
d7	Golfcomplex			•
d8	Skatehal			•
d9	Tafeltennis	•		
d10	Badminton	•		
d11	Fitnesscentrum	•		
d12	Budocentrum	•		
d13	Sauna	•	•	
d14	Fysiotherapie	•	•	•
d15	Keuringsinstituut	•		
d16	EHBO	•	•	•
d17	Zonnestudio		•	
d18	Schoonheidssalon		•	
d19	Thermeccomplex		•	
d20	Squashbanen	•		
d21	Tennisbanen			•
d22	Tennistoernooien (ABN)			•
d23	Zesdaagse van Rotterdam			•
d24	Skateboarding			•
d25	Indoorkampioenschappen			•
d26	Ijsbaan			•
d27	Ijshockey			•
d28	Paardenrennen (CHIO)			•
d29				
E. Horeca				
e1	Cafes	•	•	•
e2	Eetcafes	•	•	•
e3	Feyenoord cafe	•		
e4	Lunchrooms	•	•	•
e5	Restaurant	•	•	•
F. Attractie				
f1	Educatieve attractie			•
f2	Funattractie			•
G. Leisure				
g1	Feyenoord winkel	•		
g2				
g3				
H. Diversen				
h1	Kinderdagverblijf			•
h2	Markten			•
h3	Congressen		•	•
h4	Parkeren	•		
h5	Parkeren bestemming / kort	•	•	•

BIJLAGE IV: De Kuip, bezoekersaantallen

De Kuip "in het water" multifunctioneel voetbal-en vermaaktempel Bezoekersaantallen

Activiteiten	Aantal	Ehd	Be- zoekers	Bezetting	Be- zoekers	Totaal
Voetbal activiteiten in het stadion	Wedstrijden stadion uitverkocht	5	wedstrijd	71.000	100%	355.000
	Wedstrijden stadion 70%	22	wedstrijd	71.000	80%	1.249.600
	Opendag	2	stuks	30.000		60.000
	Supportersdag	4	stuks	50.000		200.000
	Subtotaal bezoekers per jaar					1.864.600
Overige activiteiten in het stadion	Plaatsen voor de pers	40	wedstrijd	150	80%	4.800
	Toeschouwersplaatsen invalide	40	wedstrijd	200	70%	5.600
	Skyboxen / Vips	40	wedstrijd	5.000	50%	100.000
	Horecapersoneel	48	weken	70		3.360
	Feyenoordwinkel	48	weken	500		24.000
	Personeel	48	weken	30		1.440
	Bezoekers	48	weken	50		2.400
	Leveranciers	48	weken	20		960
	Veldonderhoud	48	weken	5		240
	Museum (Feyenoord e.a.)	48	weken	200		9.600
	Supportersactiviteiten	4	stuks	300		1.200
Sponsoractiviteiten	4	stuks	500		2.000	
Subtotaal bezoekers per jaar					155.600	
Commerciële activiteiten (zakelijk)	kantoorruimte					
	vergader ruimte					
	lesruimte					
Subtotaal bezoekers per jaar	25.000	m2/bvo	20		500.000	500.000
Commerciële activiteiten (evenementen & cultuur)	Poppodium					
	Mainstreambioscoop					
	Arthousebioscoop					
	Subtotaal bezoekers per jaar	2.000	m2/bvo	40		80.000
Commerciële activiteiten (spel & vermaak)	Casino					
	Amusementenhal					
	Kinderspeelhal					
	Snooker/pool/bijart					
	Squash					
	Lasergamen					
	Discotheek					
	Karten					
	Bowling					
	Subtotaal bezoekers per jaar	15.000	m2/bvo	90		1.350.000

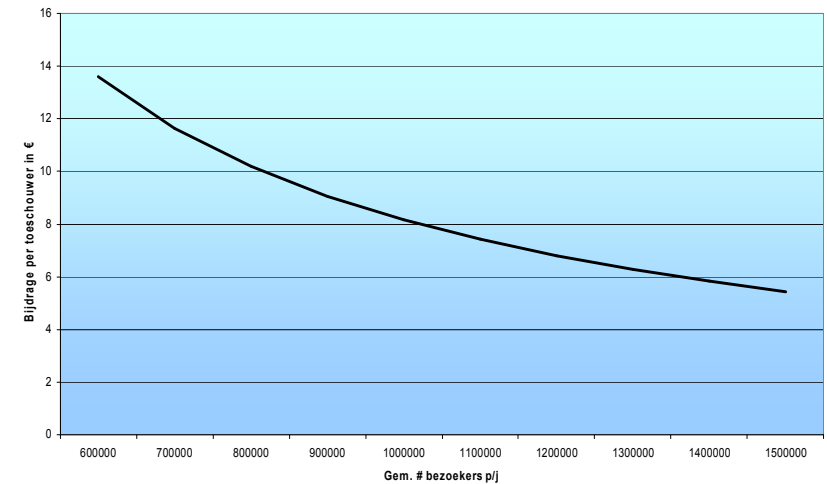
Activiteiten	Aantal	Ehd	Be- zoekers	Bezetting	Be- zoekers	Totaal
Commerciële activiteiten (sport & health)	Klimhal					
	Skihal					
	Skatehal					
	Fitnesscentrum					
	Budocentrum					
	Sauna					
Subtotaal bezoekers per jaar		m2/bvo	100		600.000	600.000
Commerciële activiteiten (horeca)	Cafes					
	Eetcafes					
	Feyenoord cafe					
	Lunchrooms					
	Restaurant					
	Subtotaal bezoekers per jaar	15.000	m2/bvo	140		2.100.000
Commerciële activiteiten (attractie)	Educatieve attractie					
	Funattractie					
Subtotaal bezoekers per jaar	1.000	m2/bvo	250		250.000	250.000
Commerciële activiteiten (diversen)	Kinderdagverblijf					
	Subtotaal bezoekers per jaar	500	m2/bvo	20		10.000
Maatschappelijke activiteiten	Activiteiten groot	3	stuks	10000		30.000
	Activiteiten middelgroot	5	stuks	4000		20.000
	Subtotaal bezoekers per jaar					50.000
Eindtotaal	Bezoekers per jaar					6.960.200

De Kuip

een nieuwe dimensie

De "nieuwe Kuip" Business case1 : 100 mln investering + 25 jaar onderhoud (1mln pj + 5 mln vervanging per 5 jaar, inflatie 2,5% per jaar discontovoet 6%)

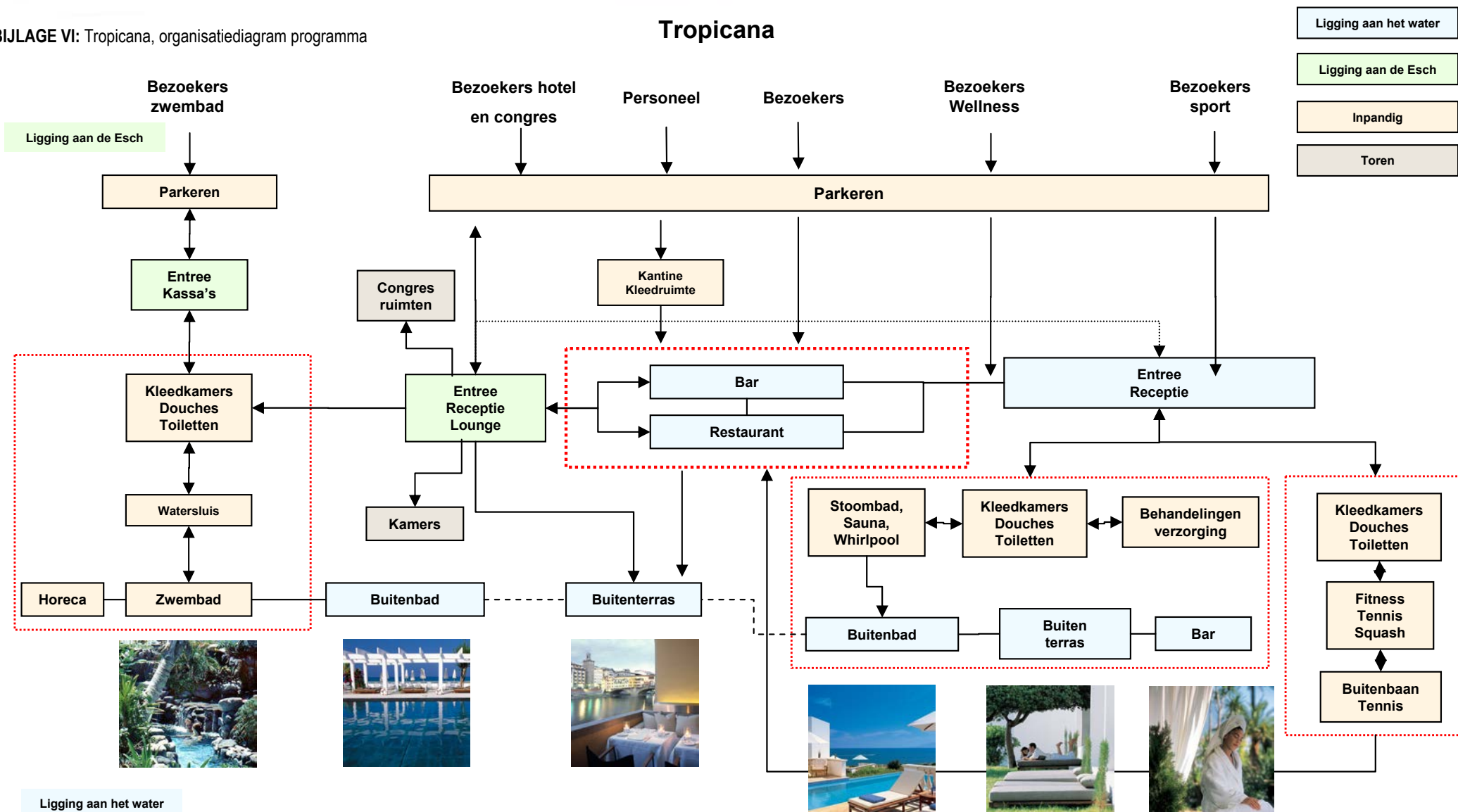
BIJLAGE V: De Kuip, investering en onderhoud



Investering en onderhoud de nieuwe Kuip		Inflatie% 2,50%																						
Jaar	t	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5	t+6	t+7	t+8	t+9	t+10	t+11	t+12	t+13	t+14	t+15	t+16	t+17	t+18	t+19	t+20	t+21	t+22	
Investeringskosten	50000	51250																						
Onderhoud			1000	1025	1051	1077	1104	1131,41	1160	1189	1218	1248,9	1280	1312	1345	1379	1413	1448	1485	1522	1560	1599	1639	
Vervangingsinvesteringen							5000					5657					6400					7241		
Totaal	50000	51250	1000	1025	1051	1077	6104	1131,41	1160	1189	1218	6905,9	1280	1312	1345	1379	7813	1448	1485	1522	1560	8840	1639	
Netto contant 6%	€ 124.814,42																							
Opbrengsten																								
Gemiddeld toeschouwers	1600000																							
Gemiddelde bijdrage per toeschouwer	5,08																							
Inflatie	2,50%																							
	t	t+1	t+2	t+3	t+4	t+5	t+6	t+7	t+8	t+9	t+10	t+11	t+12	t+13	t+14	t+15	t+16	t+17	t+18	t+19	t+20	t+21	t+22	
Cash-in	0	0	8128	8331	8539	8753	8972	9196,09	9426	9662	9903	10151	10405	10665	10931	11205	11485	11772	12066	12368	12677	12994	13319	
Netto-contant 6%	€ 124.446,81																							
Business case 1																								
	Toeschouwers	Bijdrage per toeschouwer																						
Investering 100 mln	600000	13,6																						
onderhoud 1 mln per jaar	700000	11,65																						
vervangingsinvesteringen 5 mln p /jr	800000	10,2																						
	900000	9,05																						
	1000000	8,15																						
	1100000	7,41																						
	1200000	6,8																						
	1300000	6,28																						
	1400000	5,83																						
	1500000	5,44																						
	1600000	5,09																						

BIJLAGE VI: Tropicana, organisatiediagram programma

Tropicana



Ligging aan het water

de organisatie

Ontstaan

Bouwhaven Consultants BV is in 2000 gestart door Joop Mommers en Ruud Ghering. Beiden hebben in de afgelopen 20 jaar jaar bij vele grote en bijzondere bouwprojecten projectmanagement, kostenmanagement, aanbesteding, technische begeleiding en engineering verzorgd. Kenmerkend hierin is de ondersteuning van vele vooraanstaande nationale en internationale architecten bij de realisatie van prestigieuze projecten: o.a. Ministerie van VROM, hoofdkantoor Unilever, VPRO kantoor, Minnaertgebouw Universiteit Utrecht en vele andere projecten.

Bouwhaven heeft op dit moment 17 vaste medewerkers en legt zich toe op de totale begeleiding van opdrachtgevers bij bouw- en ontwikkelingsprojecten. Sterke aandachtspunten zijn hierin altijd kosten, kwaliteit (techniek) en tijd. Bouwhaven beschikt momenteel over meerdere ervaren projectmanagers, huisvestingsadviseurs, bouwkostendeskundigen en Autocadtekenaars. Projecten die door Bouwhaven zijn begeleid zijn o.a.: Kantoor De Bolder van Mammoet te Schiedam, Bruggebouwen A10 Amsterdam, Gulden Winckelplein Amsterdam en TNO kantoor Delft.

Doelstelling

De primaire doelstelling van Bouwhaven is het haalbaar en realiseerbaar maken van architectuur. Het genereren van alternatieve oplossingen, die in overleg met betrokkenen in het proces voortdurend tegen elkaar worden afgewogen, beschouwen wij als onmisbaar in het ontwerpproces. Bouwhaven reflecteert deze oplossingen continu tegen de aspecten geld, tijd, kwaliteit en uitvoerbaarheid.

Na een grondige analyse van de actuele bouwmethoden en de werkwijze van de architect, kijken wij met een vernieuwende visie op het bouw- en uitvoeringsproces en streven wij naar een hoge kwaliteit in techniek en architectuur. Architectuur wordt betaalbaar.

Bouwhaven Consultants vormt het verlengstuk van de opdrachtgever met verstand van bouwen en een flexibele aanpak. Door het multidisciplinaire kennisniveau binnen de organisatie kunnen we gemakkelijk in de huid kruipen van de opdrachtgever, de adviseurs en de hoofdaannemer.

Juist hierdoor vormen we de juiste link tussen verschillende partijen in het bouwproces en kunnen zo gemakkelijk heersende cultuurverschillen in de bouwwereld overbruggen.

Organisatie

Bouwhaven Consultants is actief in de rol van dienstverlener op vele gebieden van bouw en vastgoed. Bouwhaven Consultants bestaat uit drie disciplines te weten:

Consultancy

Management

Engineering

Samenwerking

Het is voor ons ondenkbaar dat een optimaal eindproduct tot stand zou kunnen komen zonder succesvolle samenwerking. Een goede conceptvorming komt naar ons idee tot stand door een zeer intensieve samenwerking van het ontwerpteam, zowel intern als extern. Hierin is het vermogen om te kunnen luisteren naar de ideeën van anderen, elkaar te prikkelen en elkaar te stimuleren een voorwaarde. Het is dus ook een voorwaarde om over onze eigen grenzen te gaan, met als doel op opbouwende wijze en in goede harmonie vanuit de verschillende disciplines synergie te bereiken.

Verschillende netwerkrelaties tussen adviseurs, architecten en Bouwhaven zijn ontstaan vanuit de vele projecten waar Bouwhaven aan heeft meegewerkt. De hoogwaardige architectuur die in stedenbouwkundige ontwikkelingen is gewenst geeft een grote druk op de planeconomie. Naast het verzorgen van een goed hoogwaardig ontwerp is het van belang dat een goede balans wordt gevonden tussen management, planeconomie en ontwerp om tot een optimaal eindproduct te komen. Het is een doodoener om te roepen dat er een gat bestaat tussen deze twee disciplines.

Integrale Ontwerpvisie

Bouwhaven Consultants heeft voor deze problematiek een product ontwikkeld, de zogenaamde *Integrale Ontwerpvisie* (IOV). De IOV is een document waarin niet alleen het ontwerp wordt gepresenteerd maar ook de volgende aspecten integraal zijn meegenomen:

- Architectuur
- Functionaliteit
- (Woon)kwaliteit
- Constructie
- Bouwmethodiek
- Bouwfysica, wet- en regelgeving
- Brandveiligheid
- Kosten en opbrengsten

Door te starten met een integrale uitwerking van de totale problematiek van het plan ontstaat voor alle partijen een helder besluitvormingsdocument waarin risico's zijn afgebakend en programma van eisen en exploitatie maximaal zijn geoptimaliseerd.

Dit document vormt een ideaal startpunt voor de projectmanager om het verdere bouwproces effectiever in te richten en te beheersen. In onze visie moet projectmanagement en planeconomie een wezenlijk onderdeel van het ontwerpproces uitmaken.

In een *Integrale Ontwerpvisie* worden aspecten die in de traditionele fasering van bouwproces (SO, VO, DO, bestek, uitvoering) pas later aan bod komen integraal met de conceptvorming meegenomen om risico's in een vroeg stadium te minimaliseren. In de vervolgfases wordt (in samenwerking met specialisten) een verdiepingsslag aangebracht om in een 3 tot 6 maanden kortere tijd tot een bouwaanvraag en bestek te komen. Hierbij wordt gemiddeld 10% van de bouwkosten bespaard.

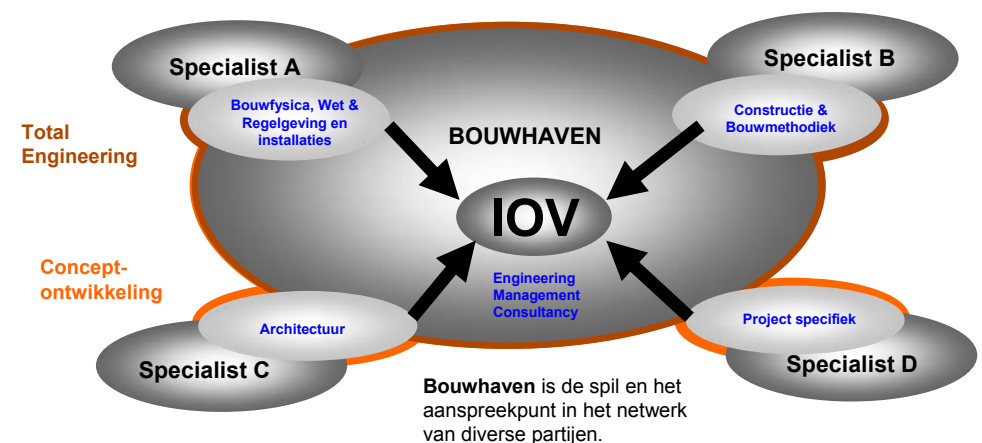
Voor waar de kennis en kunde van Bouwhaven niet toereikend is, worden adviesdiensten ingehuurd. Bouwhaven werkt nauw samen met twee partners: een adviesbureau voor constructies en een adviesbureau voor bouwfysica, regelgeving en technische installaties.

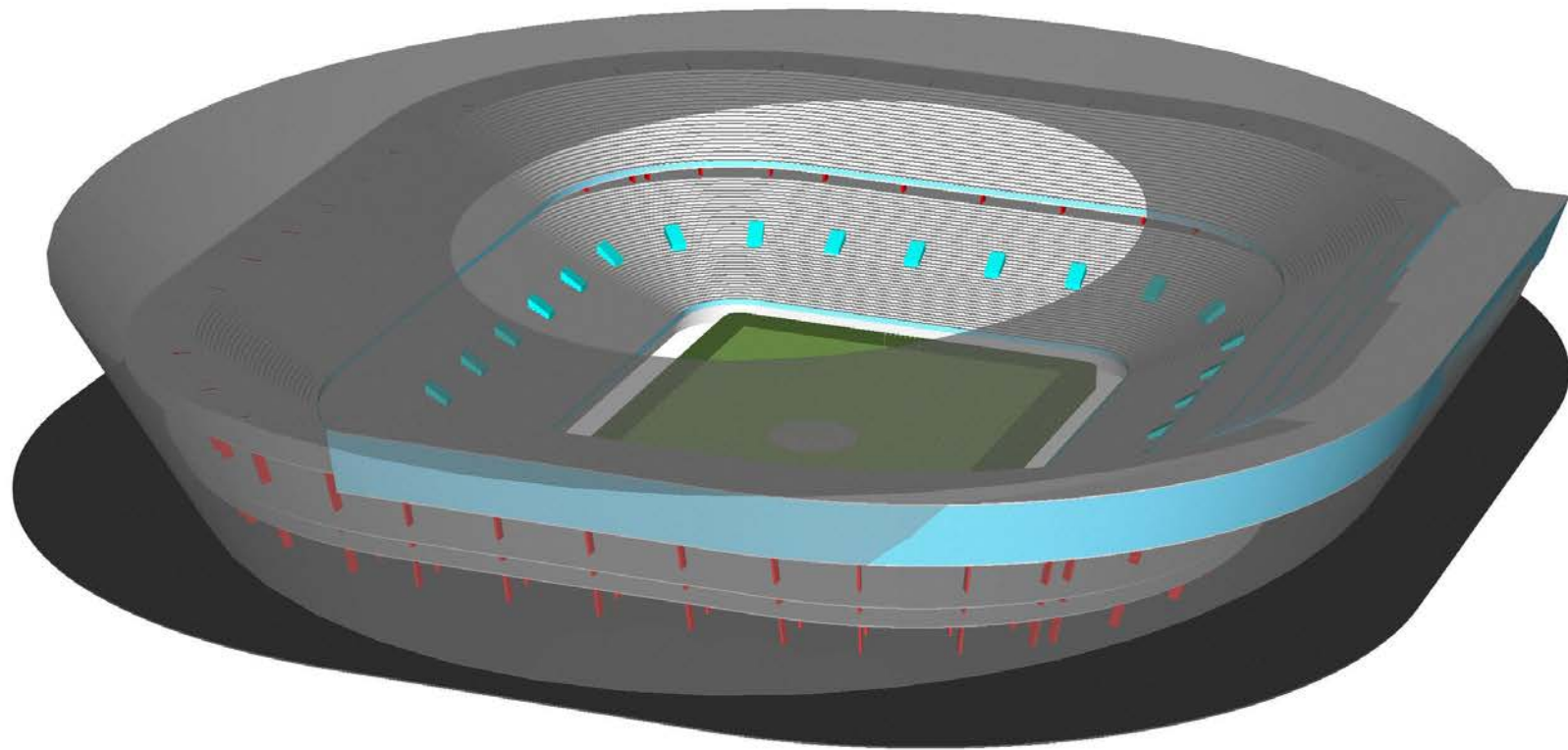
Op deze wijze kan Bouwhaven te allen tijde elke adviesdienst aanbieden. Alhoewel Bouwhaven niet gebonden is aan deze partners werkt dit netwerk door veelvuldig samenwerken buitengewoon efficiënt.

Door deze samenwerking van partijen, een zogenaamde netwerkorganisatie, kan Bouwhaven voor de totale uitwerking van een IOV of ander plan zorgen: *total engineering*. Dat wil zeggen: verantwoordelijkheid voor het volledige ontwerp- en engineeringstraject op basis van een inspanningsverplichting en één loket voor de opdrachtgever.

Kortom, de *Integrale Ontwerpvisie* geeft antwoord op de volgende zaken:

- Ruimte(behoeft) en functionaliteit van de woning of gebouw met principe-indelingen en ligging binnen het plan.
- Ontsluiting van de woningen en vluchtwegen, standleidingen en nutsvoorzieningen.
- Woonomgeving binnengebied versus straatzijde, parkeeroplossing en sociale veiligheid.
- Hoofddraagconstructie in relatie tot het meest economische bouwsysteem.
- Verhuur- en verkoopbaarheid van de plandelen.
- Bouwkosten van de verschillende plandelen van waaruit de investeringskosten en exploitatieberekeningen zijn te maken.





DE KUIP

BOUWHAVEN