



# Hart van Zuid

een Parel voor de Stad

# Voorwoord

De afgelopen maanden kreeg ik twijfels over het plan Feyenoord City. Een aantal vragen die bij mij opkwamen waren:

- Waarom in hemelsnaam een nieuw Stadion?
- Waarom moet de belastingbetaler zoveel geld in het zakje doen?
- Waarom is de Kuip zo duur t.o.v. andere nog grotere stadions?
- Waarom niet blijven zitten waar je zit en het geld wat je bespaart in de wijk stoppen?

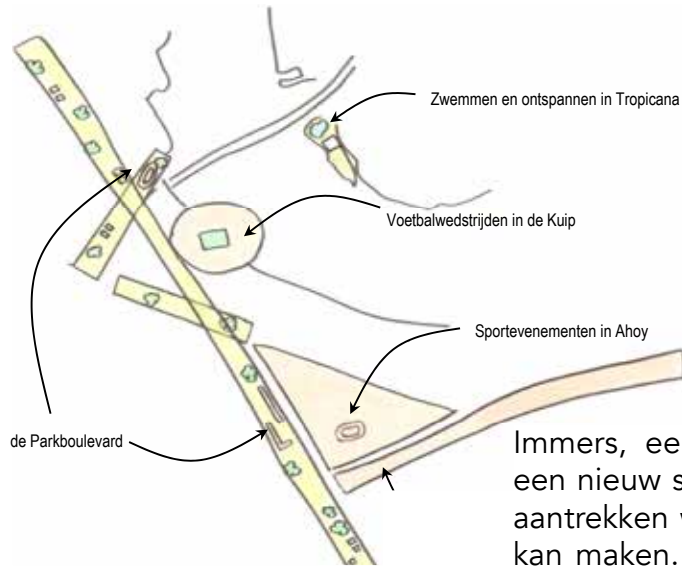
Zo kan ik nog wel even doorgaan.

Waarom ligt er geen plan dat goed is voor zowel het voetballen, als de wijk, de stad en het land? De reden voor deze nachtmerrie (de plankosten lopen op tot ca. 600 miljoen euro), is dat de "buit" van Feyenoord City allang verdeeld is. Het gaat over het grote geld, over macht, ego en status.

Het plan dat door het projectteam van Feyenoord City (zonder goedkeuring) wordt gebruikt, is het plan wat door mij in 2005 is gepresenteerd. Het was destijds het beste plan wat bedacht kon worden en er zat een duidelijke visie achter.

1. Een nieuw stadion in de Maas.
2. Ahoy (die destijds kampte met ruimtegebrek) verplaatsen naar de bestaande Kuip.
3. Een verbinding tussen het nieuwe en het oude stadion met veel commerciële ruimte, groen, sport e.d..

Maar nu in 2018 heeft Ahoy voldoende uitbreidingsmogelijkheid bij Zuidplein. Bij handhaving van mijn plan uit 2005 ontbreekt er dus een zinvolle invulling van het bestaande Stadion de Kuip. De visie om het oude en het nieuwe stadion te verbinden met een Parkboulevard (Rem Koolhaas noemt het De Strip) is daarom volstrekt onzinnig geworden.



Fragment uit de presentatie van "De Kuip | een nieuwe dimensie" juni 2005.

Immers, een evenementen-walhalla als Ahoy en een nieuw stadion bijelkaar zal een enorm publiek aantrekken wat zo'n Parkboulevard goed rendabel kan maken. Maar een Strip tussen een nieuw stadion en een staalconstructie wat ooit een voetbaltempel was maar waar nu niets meer gebeurd, zal enkel de winkels en horeca uit de omliggende wijken leegtrekken. Het levert gaten op in de wijken die al problemen genoeg hebben, en of de "Strip" rendabel kan zijn blijft nog maar de vraag.

Voor mij was dit aanleiding genoeg om te kijken of ik een plan kon bedenken dat de politieke, economische en planologische dwaling van de gemeente Rotterdam kan voorkomen.

Zo is plan B geboren:

**Hart van Zuid | Een Parel voor de Stad.**

Dit plan is net als in 2005 een eigen initiatief, dus zonder opdrachtgever. Dit plan is een weergave van wat er leeft en speelt onder de supporters, wijkbewoners en ongeruste belastingbetalers.

De Kuip is een icoon van de stad, een monument met een schatkist aan herinneringen en emoties. Of er nu een nieuw stadion komt of niet, de Kuip zal als stadsmonument om onderhoudskosten blijven vragen. Wanneer er geen duidelijke (winstgevende) nieuwe invulling kan worden gegeven aan de Kuip is het anno 2018 toch de beste optie dat de Kuip behouden blijft als voetbalstadion van Feyenoord. Of gaat de gemeente het slopen?

Stop de nachtmerrie! Met dit plan B maken wij de droom van Leen van Zandvliet toekomstig bestendig, zeker nog 100 jaar!

Veel leesplezier.



Joop Mommers  
December 2018

# Inhoudsopgave

Voorwoord	1	4. Mobiliteit	23
Inhoudsopgave	3	4.1. Inleiding	23
1. Inleiding	4	4.2. De oplossingen	24
2. Gebiedsvisie Stadionpark	5	4.2.1 Parkeren	24
2.1 Gebiedsvisie Gemeente	5	4.2.2. Doorstroming snel verkeer	25
2.2 Hart van Zuid in de gebiedsvisie	6	4.2.3. Openbaar Vervoer	26
3. Masterplan Hart van Zuid	7	5. Planning	27
3.1 Inleiding	7	6. Financieel	28
3.2 De cijfertjes	9	6.1. De investeringen	28
3.3. Plan toelichting	10	6.2 Support van de Supporters!	29
3.3.1 De Parel van Zuid	10	7. Conclusie	30
3.3.2. De Oester	17	8. Tot slot	31
3.3.3. Plaza de Kuip	20	Colofon	32
3.3.4. Avenue Zuid	22		

# 1. Inleiding

*Een parel die wordt opgepoetst en weer gaat stralen. In dit plan, Het Hart van Zuid, is de Kuip het stralende middelpunt, de Parel van de Stad.*

Dit plan is een nieuwe visie op het gebied van de Kuip in Rotterdam, en een oplossing waarbij het stadion Feijenoord als voetbalstadion in volle glorie wordt hersteld.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de Kuip 'zijn eigen broek moet ophouden' en dus absoluut niet zijn handje moet ophouden bij de gemeente voor een financiële bijdrage.

Daarnaast, en dat natuurlijk met een knipoog, moet de Kuip ook 'zichzelf overeind kunnen houden'.

## Visie de Parel

Ach, iedereen wordt een jaartje ouder. Gelukkig zijn er steeds slimmere hulpmiddelen om de ongemakken die daarbij gepaard gaan wat dragelijker te maken. Een bril, een prothese, een rollator of een scootmobiel. En zijn er onderdelen echt versleten, dan krijg je een nieuwe heup of een nieuwe knie.

Waarom gaan wij de Kuip niet helpen met zijn ongemakken?

- Indien de draagconstructie niet meer voldoet, dan kan een korset die functie overnemen.
- Indien de brandveiligheid niet meer voldoet, dan elimineren we deze knelpunten zodat er een brandveilig gebouw ontstaat.
- Indien de vluchtwegen niet voldoen, dan creëren we nieuwe vluchtwegen die wèl voldoen.
- Indien er te weinig zitplaatsen zijn, dan creëren we er meer. Dat kan, want de draagconstructie is door het korset weer minstens 100 jaar veilig.

Voor elk ongemak is er wel een oplossing te bedenken! Wanneer de ongemakken zijn verholpen, dan kun je zeggen dat het stadion in ere is hersteld.

Deze redentatie geldt niet alleen voor het stadion, maar voor het hele gebied.

# 2. Gebiedsvisie Stadionpark

## 2.1 Gebiedsvisie Gemeente

Op 12 december 2017 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie voor Stadionpark vastgesteld.

De gebiedsvisie Stadionpark omvat de Veranda, bedrijventerrein Stadionweg, de rivieroever en het eiland van Brienoord, Varkenoord, Sportdorp, Park de Twee heuvels en de Stadiondriehoek.

In de gebiedsvisie worden de ambities voor Stadionpark als volgt omschreven:

*“De ambities voor het Stadionpark blijven onverminderd hoog. Het wordt een gebied met een inrichting die meer bewegen en een actieve leefstijl stimuleert. Naast ruimte voor moderne sportvoorzieningen voor de top- en breedtesport biedt het ook plaats aan woningbouw, werkgelegenheid en opleidingsmogelijkheden. Het wordt een gebied waar sport, lifestyle en gezond wonen en werken samenkomen; een gebied met een meerwaarde voor heel Rotterdam en de NPRZ-wijken in het bijzonder.”*

In de gebiedsvisie zijn vier ambities opgenomen, welke leidend zijn voor het handelen en uitwerken van de gebieden in Stadionpark:

- Stadionpark als sport- en vrijetijdsgebied.
- Stadionpark als onderdeel van Rotterdam woonstad.
- Stadionpark als economische motor.
- Stadionpark als mobiliteitsknoop.

## 2.2 Hart van Zuid in de gebiedsvisie

*Een ontmoetingsplek voor sport, ontspanning en entertainment. Een plek die verbindt en verbreedt.*

In dit plan zien wij de Kuip als het Hart van Zuid. Een ontmoetingsplek voor sport, ontspanning en entertainment. Een plek die verbindt en verbreedt. Waar nieuwe bedrijven kunnen floreren, inspirerende woonplekken ontstaan en je met plezier naar school gaat. Waar de parkeer- en mobiliteitsproblemen zijn opgelost en waar veel groen is.



De nieuwe groene ruimten die ontstaan vormen een verbinding met de omliggende wijken, wat gezond buiten zijn met wandelen en fietsen stimuleert. Daarnaast biedt het plan de mogelijkheid de verbindingen verder door te trekken tot Ahoy, het Maasstadziekenhuis en de Nieuwe Maas.

Voor een succesvolle ontwikkeling van het gebied Stadionpark is acceptatie en omarming nodig vanuit de Rotterdammers zelf. Een plek van verbredering kan niet ontstaan vanuit weerstand en onenigheid. Het behoud en herstel van de Kuip als voetbalstadion van Feyenoord is daarom voor een succesvolle ontwikkeling van het gebied naar ons idee zelfs noodzakelijk.

# 3. Masterplan Hart van Zuid

## 3.1 Inleiding



Dit plan richt zich met name op het gebied van de Stadiondriehoek. De driehoek is ingeklemd tussen het spoortracee, de Coen Moelijnweg en de Stadionweg.

Er wordt meer ruimte gecreëerd door zowel de diepte als de hoogte in te gaan, en de grenzen te overschrijden.

Voor een succesvolle ontwikkeling van de Stadiondriehoek is draagvlak nodig bij de inwoners van Rotterdam. Dat draagvlak ontstaat voor een groot deel door de Kuip niet alleen te behouden, maar als volwaardig voetbalstadion toekomstbestendig te maken zodat het kan meedraaien met de top van de wereld.

Het plan bestaat uit de volgende hoofdonderdelen:

- De Parel van Zuid
- De Oester
- Plaza de Kuip
- Avenue Zuid

*Er wordt meer ruimte gecreëerd door zowel de diepte als de hoogte in te gaan, en de grenzen te overschrijden.*

Om de Parel van Zuid, de Kuip, te kunnen koesteren en ondersteunen wordt de Oester geïntroduceerd. In de Oester worden constructieve problemen en ontsluiting van de Kuip opgelost. Tevens biedt de Oester mogelijkheden voor grootschalig parkeren met aan de randen richting straatzijde commerciële ruimten.



Het verhoogde maaiveld wat ontstaat door de Oester vormt Plaza De Kuip. De Plaza is het hart van het plan dat de verbinding vormt tussen de omliggende wijken, openbaar vervoer, entree tot de Kuip en nieuwe woningen, onderwijsinstellingen en commerciële ruimten aan en op de Plaza.

### **Wat zijn de ambities?**

- De Kuip behouden als blikvanger van Rotterdam
- De Kuip als iconisch multifunctioneel tempel
- De Kuip als grootste stadion van Nederland
- Een verbinding met de omliggende wijken als Hart van Zuid
- Een plan zonder maatschappelijk geld
- Oplossen van de mobiliteit en vergroten van de bereikbaarheid
- Een centrale oplossing voor parkeren bij de Kuip
- Meer groen toevoegen
- Wonen, werken, leren, sporten en ontspannen integreren in één oplossing

## 3.2 De cijfertjes

### Stadion Feijenoord

Klaar voor de toekomst, met een capaciteit van **60.000** bezoekers (de nr. 1 van Nederland!)

Met een knettergekke, maar zeer haalbare uitbreidingsoptie is een capaciteit haalbaar van **105.000** bezoekers (de nr. 1 van Europa, de nr. 5 van de wereld!)

Het aantal business units kan worden uitgebreid tot wel **80** stuks.

Boven de ingang ontstaat een lobby van **2.000** m2 met een buitenterras van **500** m2.

### Parkeren

In dit plan is plaats voor **12.000** parkeerplaatsen (alles overdekt). Het parkeren wordt hierbij volledig gecentraliseerd.

### Commerciële functies

In dit plan is **110.000** m2 ruimte opgenomen voor commercieel programma.

Hierbij krijgen de huidige bedrijven aan de Olympiaweg een nieuw onderkomen en kunnen nieuwe bedrijven zich hier vestigen (retail, horeca, wellness, hotels, kantoren, leisure, enz.).

### Groen

In dit plan is **103.000** m2 groen opgenomen. èn...

Doordat de grote parkeerplaatsen in de aangrenzende wijken vervallen, komt er nog eens zo'n **72.700** m2 extra groen bij binnen Stadionpark.

Deze lokale stadsparken zullen de woonkwaliteit verhogen en stimuleren mensen om meer naar buiten te gaan, actief buiten te zijn en elkaar te ontmoeten. Het zal het gevoel van veiligheid, gezondheid en de saamhorigheid voor de bewoners verhogen.

### Wonen

In dit plan zijn zo'n **800** appartementen opgenomen, variërend in grootte tussen 90 tot 220 m2. De woningen hebben verschillende karakters en sferen, zowel met als zonder tuin of terras.

### Onderwijs

In dit plan is zo'n **15.000** m2 ruimte opgenomen voor onderwijs.

Er wordt hierbij gedacht aan een sportcampus, sportopleidingen met aanverwante opleidingen die een gezonde leefstijl stimuleren (op het gebied van voeding, bewegen, revalidatie, enz.)

## 3.3. Plan toelichting

### 3.3.1 De Parel van Zuid

*Een schatkist aan herinneringen en emoties, een plek die je nederig maakt, een plek die behouden wordt.*

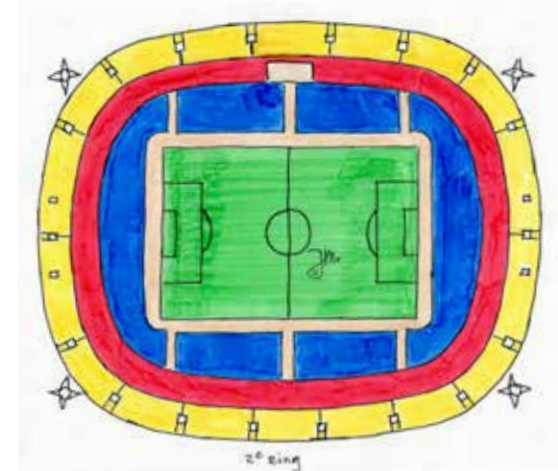
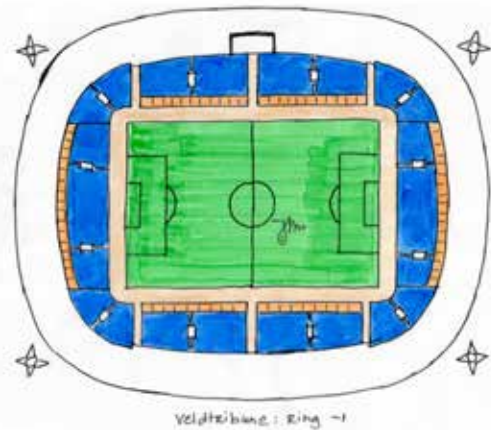
De Kuip is de Parel van Rotterdam, licht, transparant, stralend en betoverend. Een schatkist aan herinneringen en emoties, een plek die je nederig maakt, een plek die behouden wordt.

De Parel wordt rondom ingebed in de Oester. In de Oester worden de nodig extra constructies toegepast om de constructie van de Kuip te helpen. De Oester zelf is simpel gezegd een twee- tot drie-laags hoog gebouw, een plint, waarin onder andere het parkeren voor de Kuip is opgenomen. (hierover meer bij 3.3.2.)



Nadat je de auto hebt geparkeerd, ga je naar het dak van de Oester en kom je op Plaza de Kuip (zie ook 3.3.3.). Vanaf de Plaza kun je de grasmat van de Kuip ervaren omdat de Plaza aan één zijde het stadion inloopt. De Plaza is de entree voor het stadion, waarbij je rondom meteen de juiste trap kunt kiezen die je leidt naar de 2e, 1e ring of de veldtribune.

De Kuip heeft groeicapaciteit nodig, anders kan het stadion niet weer terug in bloei komen en heeft het geen toekomst. Er moet ruimte komen voor meer bezoekers, dus meer stoelen. Daarnaast is er ook vraag naar meer business units.



## Meer stoelen

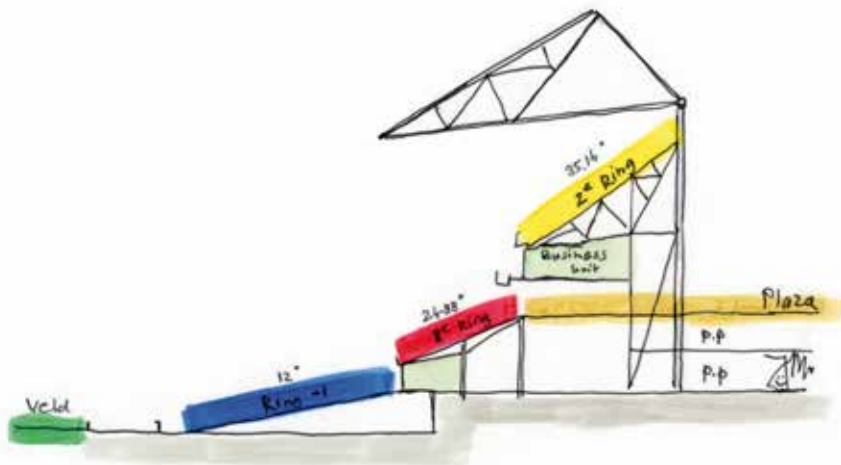
Laten we simpel beginnen, de veldtribunes kunnen we laten doorlopen in de hoeken. Dat geeft vier nieuwe vakken met zitplekken.

Vervolgens worden de veldtribunes vergroot, door de grasmat te verlagen. Doordat het speelveld in zijn geheel lager komt te liggen, en we de grachten laten vervallen, kunnen er meerdere rijen aan de veldtribunes worden toegevoegd.

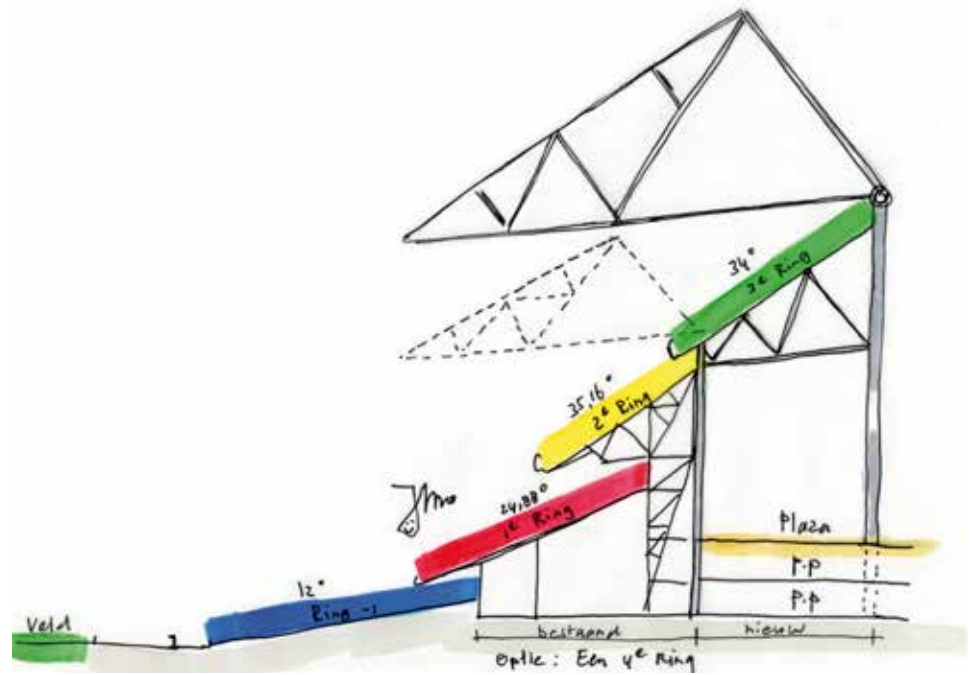
Op deze manier kan stadion de Kuip groeien naar een capaciteit van 60.000 bezoekers, waarbij de optimale zichtlijnen zoals ze nu zijn behouden blijven. Voor meer flexibiliteit worden de veldtribunes voorzien van sta-/zitplekken.

Laten we nog wat verder dromen. De Oester die de Kuip gaat helpen wordt constructief dusdanig sterk dat hierop, op de Plaza, nog een tribune kan worden gebouwd.

Een tribune die op zichzelf staat en als vierde ring aan het stadion kan worden toegevoegd. Bij een tribune van 30 rijen wordt de capaciteit vergroot tot wel 105.000 bezoekers. Daarmee wordt de Kuip het grootste stadion van Europa en telt het mee in de top vijf van de wereld!

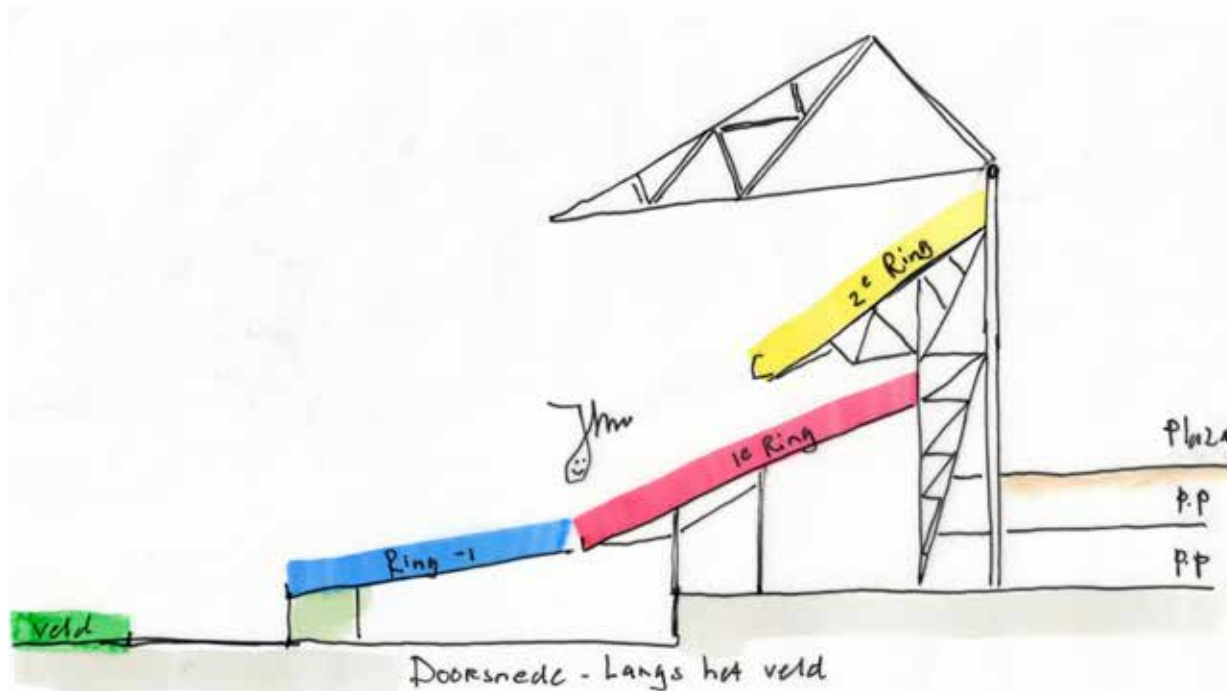


Een capaciteit van 60.000 bezoekers.



Een capaciteit van 105.000 bezoekers.





een business unit aan het veld

### Meer business units

Er is ook aan meer business units gedacht. In eerste instantie komt er een rij bestaande businessunits te vervallen (20 units).

Deze units komen terug op het niveau van de veldtribune. Daarnaast zijn er mogelijkheden genoeg om meerdere business units te plaatsen. De hier getoonde schets stelt bijvoorbeeld units voor die aan het aan het veld liggen. Dit geeft een unieke beleving waarbij je bijna op het veld staat.

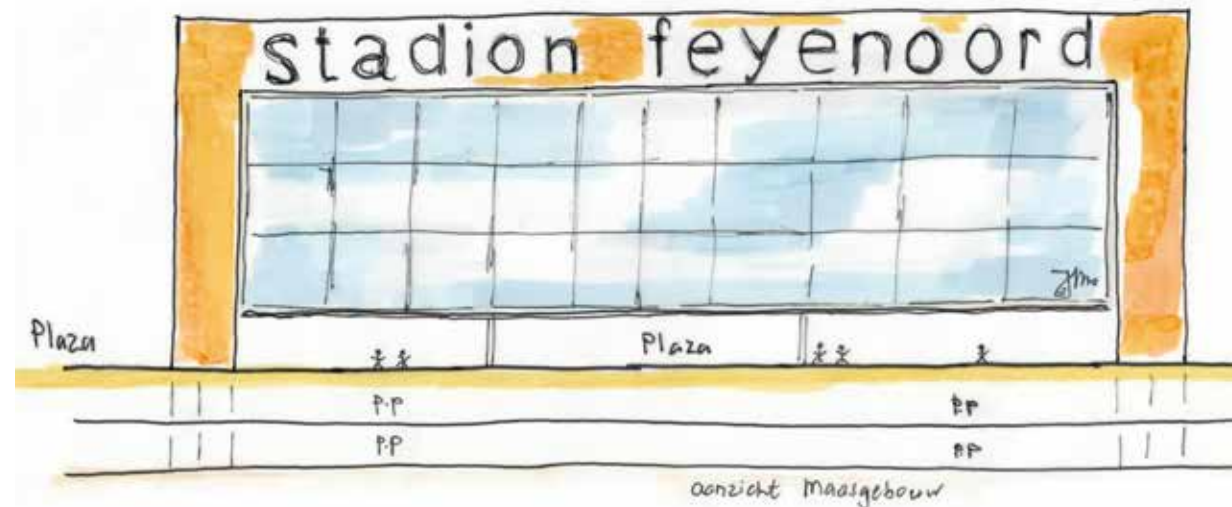
Totaal kunnen er zeker 80 business units in het stadion worden gerealiseerd.

### Meer horeca en toiletten

Een hekel punt in de Kuip is momenteel het gebrek aan voldoende horeca en toiletten.

In het vernieuwde stadion ontstaan totaal 36 punten waar je het stadion binnenkomt. Bij al deze 36 punten, 12 toegangen per laag, worden nieuwe sanitaire voorzieningen opgenomen. Daarnaast worden bij deze toegangen onbemande horecapunten opgenomen. Een wand vol met broodjes, snacks en drinken dat contactloos kan worden betaald. Een centrale keuken onder de Plaza zorgt ervoor dat alle versnaperingswanden goed gevuld blijven. Doordat alles al klaarligt in de wand kan de doorloop veel sneller plaatsvinden.

Alle overige voorzieningen zoals EHBO, kleedruimtes, vips etc. zijn opgenomen achter de tribunes. Hier komen ook ruimtes waar mensen tijdens evenementen kunnen vertoeven. De gevels zijn transparant en laten veel licht binnen. Voor de veldtribune zijn deze voorzieningen ook aanwezig, echter zonder daglicht omdat deze zich onder de eerste ring bevinden.

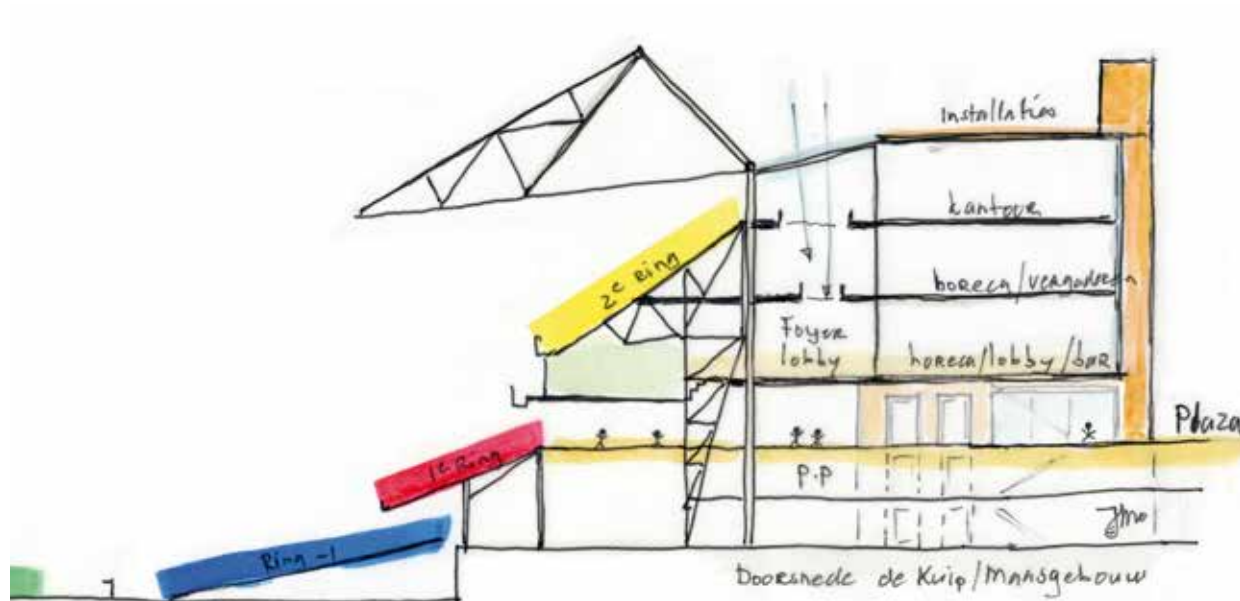


## Meer Maasgebouw

Het Maasgebouw krijgt letterlijk een upgrade. Het hele gebouw wordt opgetild en weer neergezet op zo'n 5 meter boven de Plaza. Het wordt hierbij de nieuwe entree van het stadion.

Het gebouw krijgt ook een extra verdieping met kantoorruimte voor Feyenoord en het stadion Feijenoord. Met die extra hoogte, en de letters 'stadion feyenoord' op de voorzijde is de nieuwe entree van de Kuip zelfs zichtbaar vanaf de Brienvoordbrug. De Parel van Zuid!

De ruimte tussen het stadion en het Maasgebouw wordt zo transparant mogelijk om optimaal gebruik te maken van daglicht. Hier liggen tevens de toegangen naar de business units. De ontvangst vindt plaats in de nieuwe lobby van het Maasgebouw, geschikt voor zo'n 3.000 personen die daar rustig voor of na een evenement nog een hapje en drankje kunnen nuttigen.



*Dit biedt het stadion veel meer creatieve mogelijkheden en zet het als multifunctionele tempel weer op de kaart.*

## Meer verbondenheid

Door een rij business units weg te halen ontstaat er een lange opening. Ja, we maken een gat in de Kuip! Dit verbindt het stadion van binnenuit met de openbare ruimte op de Plaza. Hierdoor kunnen evenementen ontstaan die zowel gebruik maken van de ruimte op de Plaza, als het interieur van het stadion. De opening zelf kan ook worden verhuurd als aparte zaal tot 5.000 m<sup>2</sup>, met een unieke sfeer.

Daarnaast kunnen er tijdens grote evenementen in het stadion altijd in de opening extra (mobiele) tribunes worden geplaatst voor nog meer zitplaatsen (tot wel 800 extra). Daarbij is deze ruimte voor mindervaliden eenvoudiger te bereiken, die nu ook de kans hebben op een prachtige zichtplek bij de middenstip.

Naast een mobiele tribune kunnen er ook mobiele business units worden geplaatst. Deze kunnen worden verhuurd tijdens voetbalwedstrijden, en tijdens andere evenementen eenvoudig worden weggereiden.

Dit biedt het stadion veel meer creatieve mogelijkheden in de verhuur en zet het als multifunctionele tempel voor popconcerten en andere evenementen weer op de kaart.



## Verkeersstromen

Op de Plaza is er voldoende fysieke ruimte aanwezig om bij grote evenementen de mensenmassa op te vangen en te begeleiden.

De verkeersstroom in het stadion wordt horizontaal en verticaal gescheiden. Er komen vanaf de Plaza 12 toegangspunten waar tevens toegangscontrole zal plaatsvinden. Vanaf deze punten worden de bezoekers meteen naar de juiste tribune gewezen (veldtribune, 1e of 2e ring). Hierdoor wordt de grote menigte verspreid over 36 entreepunten en neemt de veiligheid toe. Door meteen naar de toegang van het juiste vak en de juiste ring te worden verwezen is de kans op verdwalen en zwerven kleiner, wat het gevoel van veiligheid vergroot. Bovendien, doordat je via de Plaza al halverwege het stadion binnenkomt, scheelt dat fors in loopafstanden.

Verschillende verkeersstromen kunnen makkelijker uit elkaar worden gehouden, zoals bijvoorbeeld bij groepen supporters van de tegenpartij. De supportersbussen kunnen zelfs tot onder de tribunes rijden om daar de bezoekers onder hun vak af te zetten en op te halen.

Bezoekers van de businessunits hebben een streepje voor. Zij kunnen vanaf de parkeergarage onder de Kuip direct het stadion in naar de businessunit. Ze parkeren als het ware 'onder hun stoel'.

## Toegang

Om de Kuip in volle glorie te kunnen aanschouwen en toch de toegang te waarborgen, komt er een glazen afscheiding van 2,5 meter hoog. Bij evenementen zakken de glazen panelen in de vloer, zodat de bezoekers het stadion aan alle kanten vanaf de Plaza kunnen benaderen. Indien een evenement niet alle toegangen van het stadion nodig heeft, kan er ook worden gekozen om maar een deel van de glazen panelen te laten zakken. Hierdoor is maatwerk qua toegankelijkheid mogelijk.

## Beveiliging spelers

Nu de gracht rondom het speelveld vervalt is er een andere beveiliging nodig voor de spelers op het veld. Hier wordt een hekwerk toegepast conform het Wembley stadion.

### 3.3.2. De Oester

De Oester is het gebouw wat de Parel ondersteunt en koestert. Van buitenaf is het een ruwe, robuuste plint van beton, cortenstaal en grillig basaltsteen. Een materialisering die goed past bij het pure haven karakter van Rotterdam.



Het is een gebouw wat in vele opzichten bedoeld is als ondersteuning.

- Ondersteuning voor de constructie van het stadion.
- Ondersteuning in het parkeerprobleem van het hele gebied Stadionpark.
- Ondersteuning tijdens evenementen, goed toegankelijke opstel mogelijkheden voor hulpdiensten (ambulance, ME, brandweer, enz.)
- Ondersteuning in verspreiding van de verkeersstromen.
- Ondersteuning in het verbinden van de omliggende wijken.
- Ondersteunende ruimten voor commerciële ruimten op de Plaza.

## Parkeren

In de huidige situatie is het parkeren erg versnipperd en ruim niet voldoende. Dit leidt vanzelfsprekend tot overlast en irritatie bij de omwonenden alsook bij de bezoekers van het stadion. Vermoeid maar voldaan na een boeiende wedstrijd of geweldig concert heb je immers geen zin om nog kilometers te lopen om weer bij je auto te komen.



Impressie  
Lammermarkt  
Parking Garage  
JHK Architecten

In de Oester wordt al het parkeren gecentraliseerd.

Het parkeren bestaat uit 2 tot 3 lagen en biedt zo'n 12.000 parkeerplekken. De Coen Moulijnweg is op de begane grond in de Oester opgenomen, en hier is meteen een ingang voor het parkeren.

Er zijn 8 ingangen voorzien voor een goede doorstroming en om de mogelijkheid te kunnen bieden verkeersstromen en parkeerplaatsen gescheiden te houden. Parkeren voor woningen is bijvoorbeeld apart en bedrijven hebben zo ook de mogelijkheid op een eigen parkeerterrein. Bij voetbalwedstrijden kunnen de verschillende supportersgroepen makkelijker uit elkaar worden gehouden.

De parkeerlagen worden op een aantal punten dusdanig hoog zodat vrachtwagens of (supporters- en spelers-)bussen hier gewoon naar binnen kunnen rijden. Er is ook rekening gehouden met het opstellen van hulpdiensten, zoals ambulance en brandweer maar ook politie-eenheden. Bovendien kunnen de hulpdiensten en bussen tot vrijwel onder de tribunes rijden, tot bijna op de grasmat.



Voor het verkeer uit de directe omgeving, denk aan scholieren die op de Plaza onderwijs volgen, is er ook een brommer- en fietsenstalling in de Oester.

Door openingen op de Plaza, het dak van de Oester, valt er daglicht naar binnen in de parkeergarage. Samen met de relatief hoge verdiepingen en overzichtelijke opzet zorgt dit ervoor dat de sfeer in de parkeergarage aangenaam blijft.

## Bedrijven

De bedrijven aan de Olympiaweg krijgen in de Oester een nieuw onderkomen. Ze kunnen allen gesitueerd worden op een zichtlocatie aan de plint, met optimale bereikbaarheid en parkeergelegenheid. Uitkopen is niet nodig.

### 3.3.3. Plaza de Kuip

*De Plaza is een fijne plek om af te spreken met vrienden en familie, voor een avondje uit, een middagje sporten of heerlijk chillen op zomerse dag.*

Het verhoogde maaiveld wat ontstaat door de constructie van de Oester wordt Plaza de Kuip, het nieuwe hart van Rotterdam-Zuid. Een verrassend stukje Rotterdam, een plein met gezellige cafés en

restaurantjes, sport- en spelactiviteiten en leuke ontmoetingsplekken. Een mix van oud en nieuw, met een rijke geschiedenis en cultuur. De grote eyecatcher van de Plaza is natuurlijk de Parel van Zuid, het Feijenoord-stadion waar je zo een blik naar binnen kunt werpen.

Op de Plaza is veel groen waar je heerlijk kunt verblijven op bankjes in de zon en schaduw en op grasveldjes. Buitensport is hier uitstekend te beoefenen en er zijn op de Plaza leuke evenementen te organiseren. Zo wordt er gedacht aan een beachvolleybalveld in de zomer, welke in de winter wordt getransformeerd tot ijsbaan. De Plaza is ook een prima plek voor (straat)theater, een klimwand, een wekelijkse markt, enz..



impressie van  
CoFuFun plaza bij  
Kyoto Japan,  
ontworpen  
door design  
studio Nendo

## Onderwijs

Het onderwijs wat op deze lokatie bedoeld is, zijn sportopleidingen met aanverwante opleidingen die een gezonde leefstijl stimuleren (zoals op het gebied van voeding, bewegen, revalidatie, enz.).

De opleidingen kunnen gebruik maken van de verschillende accommodaties op de Plaza en de sportvelden bij Varkenoord. Bovendien is de bereikbaarheid voor de leerlingen uitstekend. (zie ook bij het volgende hoofdstuk over mobiliteit)

## Verbindingen

Vanaf de Plaza worden de omliggende wijken met elkaar verbonden. Met deze verbindingen worden verschillende verkeersfuncties losgekoppeld door ze op verschillende hoogten aan te leggen.

De verbindingen vanuit de Plaza zijn bedoeld voor langzaam verkeer. Voetgangers en fietsers kunnen zonder verstoring van het snellere verkeer veilig oversteken van de ene wijk, via de Plaza naar de andere wijk.

Impressie van  
De Paleisbrug,  
Den Bosch.  
ontworpen door  
Bentham Crou-  
wel Architects



### 3.3.4. Avenue Zuid

Avenue Zuid is een brede groene as die het gebied Stadiondriehoek afschermt van het spoortracee. Het heeft de mogelijkheid om doorgetrokken te worden richting het Maastadziekenhuis en de Nieuwe Maas, waarbij de verbondenheid in Rotterdam Zuid nog sterker wordt.

De Avenue is een lint met hoogbouw en veel groen, waaronder de Oester doorloopt met ruimschoots parkeergelegenheid. Aan de spoorwegzijde kunnen commerciële functies worden opgenomen.



#### **Wonen**

In de Stadiondriehoek woon je in het groen, in de stad, met zicht op de Kuip en de Nieuwe Maas. Het wonen is gesitueerd op Avenue Zuid en op Plaza de Kuip. Je parkeert de auto in de parkeergarage van de Oester en pakt zo de lift of de trap omhoog direct je woongebouw in.

De appartementen variëren in grootte tussen de 90 en 220 m<sup>2</sup>. Zo is er voor ieder een fijne woning te vinden. Het wonen is verbonden door veel groen dat openbaar is. Het nodigt uit om veel buiten te zijn en gezamenlijke activiteiten op te zetten op het gebied van sport, groen, een buurtbbq, enz. .

Enkele appartementen hebben zelfs zicht op de trainingsvelden van Feijenoord.

# 4. Mobiliteit

## 4.1. Inleiding

Voor de bezoekers van De Parel en Plaza is er een stijging van 1.8 miljoen bezoekers naar 7 miljoen bezoekers. Dit is haast een verviervoudiging!

Wanneer je alle andere groepen zoals de bewoners, het onderwijs, bedrijven, commercieel en de passanten, forensen en recreanten meetelt zijn dat 30 miljoen mensen per jaar die de Oester en de Parel bezoeken of passeren.

Indien de problemen van de mobiliteit en het parkeren bij evenementen niet goed wordt opgelost, dan blijft dat een 'ongemak' binnen het gebied. Voor ons is het een voorwaarde om de bereikbaarheid en doorstroming fors te vergroten.



Sommige vervoer-opties zijn niet voor iedereen weggelegd.

## 4.2. De oplossingen

### 4.2.1 Parkeren

Het parkeren tijdens evenementen is momenteel een grote chaos.

- 10% van het parkeren is bij het stadion
- 20% van het parkeren op het parkeerterrein P5C
- 5% van het parkeren op parkeergarage P5G
- 4% van het parkeren op parkeerplaats Noorderhelling
- > 50% is verspreid in de omliggende wijken

Dit laatste punt werkt verlamdend op een groot deel van Zuid. Bovendien is het voor de bezoekers ook uitermate onvriendelijk om lange loopafstanden te moeten afleggen voor je bij het stadion bent, nadat je je auto eindelijk ergens kwijt kon.

De oplossing hiervoor is door het parkeren te centraliseren. We laten al het parkeren samenkomen in het gebouw de Oester, onder de Kuip en de Plaza. Met 8 toegangen zorgen we voor een goede verspreiding van het verkeer en er is met 12.000 parkeerplekken voldoende plek.

Mocht er behoefte zijn aan meer parkeren, dan kan dit gerealiseerd worden. Onder Avenue Zuid, ter hoogte van de trainingsvelden, is er de mogelijkheid om nog 6.000 parkeerplaatsen te creëren.

## 4.2.2. Doorstroming snel verkeer

Bij het stadion zijn er twee knooppunten waar het verkeer regelmatig vastloopt. De eerste is de rotonde bij Stadionweg - John F. Kennedyweg en de tweede is de kruising Stadionweg - Olympiaweg.

De oplossing hiervoor is door de verschillende verkeersstromen los te koppelen en op verschillende niveaus te brengen.



De John F. Kennedyweg krijgt in dit plan een ondergrondse doorgang naar de Coen Moulijnweg, waar ook direct een ingang is naar de parkeergarage in de Oester. De Coen Moulijnweg loopt in de Oester gewoon door en sluit weer aan op het Stadionviaduct.

Het verkeer op de John F. Kennedyweg zou soepeler weg kunnen rijden wanneer de verbindingen naar de A16 rechtstreeks zouden aansluiten op de snelweg in plaats van via het verkeersplein.



Bij het andere knooppunt laten we de Olympiaweg onder de Stadionweg doorlopen naar de Burgerhoutstraat. Verkeer van de Varkenoordseviaduct krijgt een rechtstreekse aansluiting op de Olympiaweg.

De Olympiaweg kan verder worden ontlast door een nieuw viaduct te maken over het spoor waarbij de Olympiaweg aansluit op de Colloseumweg, ter hoogte van Beukendaal.

### 4.2.3. Openbaar Vervoer

*De Oester kan tevens dienst doen als P+R waardoor er een transferium ontstaat dat heel Rotterdam kan bedienen.*

Momenteel wordt het NS station bij de Kuip enkel gebruikt bij evenementen. Ons voorstel om hier een permanent station van te maken. Hierdoor krijgt het een vaste plek in het dagelijkse OV vervoer en zal er ook meer en sneller gebruik van worden gemaakt. Wanneer een station enkel incidenteel in gebruik is vergeet men vaak dat de mogelijkheid om met de trein te gaan er ook nog is.

Het spoor wordt overdekt waarop een busstation wordt gemaakt. Het niveau wordt gelijk met het niveau van het Stadionviaduct zodat reizigers snel even gehaald of gebracht kunnen worden.

De Oester kan tevens dienst doen als P+R waardoor er een transferium ontstaat dat heel Rotterdam kan bedienen.

Er zijn natuurlijk ook nog legio mogelijkheden om OV te regelen via het water van de Nieuwe Maas.



Het huidige station bij het stadion

# 5. Planning



Dit plan kan met minimale overlast gefaseerd in drie delen worden gerealiseerd. In theorie zou je direct al kunnen beginnen met de Kuip te verlossen van zijn ongemakken.

Door het plan gefaseerd uit te voeren, kunnen investeringen worden gespreid en is er meer tijd om het plan uit te werken. Daarnaast kost het zoeken naar kopers en huurders ook tijd. De 'tijd' is dan niet meer het kritieke element.

Het grote voordeel is ook dat het meest ingewikkelde gebouw er al staat, dat is immers het stadion!

# 6. Financieel

## 6.1. De investeringen

*Het planconcept met de mogelijke fasering zal een forse besparing opleveren in tijd en geld. Risico's en investeringen worden niet vooruit geschoven, we lossen het nu integraal op.*

<b>Stadion Feijenoord</b>			<b>Stadionpark</b>	
de Kuip	165 M		De Oester	150 M
60.000 capaciteit			12.000 parkeerplekken	
80 business units			Plaza inrichting	25 M
Maasgebouw upgrade			100.000 m2	
(incl 2.000 m2 lobby en 500m2 terras)			Plaza /Avenue Zuid groen	20 M
<b>Optie 4e ring</b>	110 M		103.000 m2	
45.000 capaciteit extra			<b>Commerciële ruimten</b>	275 M
<b>Optie dak</b>	50 M		110.000 m2	
<b>Mobiliteit</b>			<b>Onderwijs</b>	42 M
<b>Station en transferium</b>	60 M		15.000 m2	
Permanent NS- en busstation			<b>Wonen</b>	224 M
<b>Aansluiting 1</b>	40 M		800 appartementen	
John F. Kennedyweg - Coen Moulijnweg			<b>Groen door vervallen P's</b>	18 M
<b>Aansluiting 2</b>	30 M		72.700 m2	
Olympiaweg - Burgerhoutstraat			<b>Verbindingen naar de wijk</b>	75 M
<b>Aansluiting 3</b>	10 M		6 st voor langzaam verkeer	
Varkenoordseviaduct - Olympiaweg				
<b>Viaduct over het spoor</b>	60 M			
Olympiaweg - Collosseumweg				

## 6.2 Support van de Supporters!

*Hand in Hand, Kameraden!  
Zo helpen we onze club vooruit.*

### Kuipgrond

Om de capaciteit van het stadion te vergroten, komt de grasmattalager te liggen. Er moet hiervoor zo'n 55.000 m<sup>3</sup> grond worden uitgegraven. Deze grond heeft een grote waarde, het is immers Kuipgrond!

Wie wil er nu geen èchte Kuipgrond voor je tuin of de plantenbakken op je balkon. Stel dat er 60.000 supporters allemaal 1 m<sup>3</sup> Kuipgrond kopen voor € 20, dan levert dit € 1.200.000 op! Een ludieke actie die wel serieus geld opbrengt. Daarmee steek je je voetbalclub echt een hart onder de riem.



### Grasmattalager

Nog kostbaarder is natuurlijk de grasmattalager zelf. De middenstip wordt zorgvuldig uitgestoken en bewaard. Deze komt weer keurig terug op zijn plek in het nieuwe speelveld.

Voor de rest van de grasmattalager doen we meer een beroep op bedrijven. Het 'heilige' gras wordt in delen per opbod verkocht, waarbij we de bedrijven aanmoedigen voor de grasmattalager een passende herbestemming te vinden. Bijvoorbeeld als trapveldje in de wijk, of als aanmoediging bij jeugdvoetbalclubs.

### Kuipstoeltjes

Ach ja, een kuipstoeltje vol emoties en herinneringen. Ze moeten worden vervangen maar het is natuurlijk zonde om ze weg te gooien. Ook deze zullen te koop worden aangeboden zodat een kuipstoel nog jaren mee kan.

# 7. Conclusie

Natuurlijk wil onze topclub Feyenoord groeien, groei is immers vooruitgang. Met dit plan is aangetoond dat die groei ruimschoots aanwezig is in het huidige Stadion Feijenoord. De Kuip heeft de potentie om uit te groeien tot het grootste stadion van Nederland, met een investering die zo'n 200 miljoen euro lager is dan die van het huidige geplande nieuwe stadion. Daarbij groeit niet alleen het stadion, maar blijft er flink meer geld beschikbaar voor het spelersbudget.

Bovendien kan de Kuip zelfs verder groeien tot het grootste stadion van Europa, met een capaciteit van 105.000 plaatsen. De investering hiervoor is nog steeds lager dan die van het huidige geplande nieuwe stadion, waarbij 'slechts' wordt uitgegaan van 63.000 plaatsen.

Daarnaast wordt het hele gebied Stadionpark sterk verbeterd, door de parkeerproblematiek centraal op te lossen, doorstroming van verkeer te verbeteren en mooie groene ruimten te creëren die de wijken met elkaar verbind. Dit maakt het gebied aantrekkelijk voor bewoners, bedrijven, scholen en evenementen. Een win-win situatie voor iedereen, een plan dat klaar is voor de toekomst.

In 2004 droomde ik van een nieuw stadion in de Maas. Het is nu 2018 en ik heb mijn mening over de Kuip herzien. Ik hoop jullie ook.

Joop Mommers

# 8. Tot slot



Met dit soort plannen wil ik een bijdrage leveren aan het vergroten van het welzijn van mensen in hun woon- werk- en leefomgeving en werken aan een betere toekomst voor ons nageslacht. Ik doe dit uit eigen beweging, zonder opdrachtgever, waardoor ik een breder en ander perspectief kan bieden.

Ik ben van mening dat we de problemen nu goed moeten oplossen en met dit plan wil ik laten zien dat dat ook mogelijk is.

In januari 2019 zal ik een volgend eigen initiatief presenteren. Het nieuwe plan is een drieluik van de drie grootste hoofdpijn-dossiers van onze BV Nederland.

1. De uitbreiding van Schiphol
2. De stijgende waterspiegel
3. Nederland energie-neutraal

Op 15 januari komt het eerste deel van dit drieluik naar buiten: **NL Airport**.

Dit plan zal tegelijk met mijn nieuwe website worden gelanceerd. Mijn oude en nieuwe plannen en interessante publicaties kunnen dan van de nieuwe website worden gedownload.

Volg mijn creaties op [www.joopmommers.com](http://www.joopmommers.com)

en op social media.

Facebook: Joop Mommers

Twitter: @joopmommers

# Colofon

© 2018 Joop Mommers

Dit werk is gedeponeerd bij I-DEPOT van BOIP. Het werk voldoet aan het werkbegrip EOK&PS en is auteursrechtelijk beschermd. Het is strafbaar op enigerlei wijze geheel of gedeeltelijk te verveelvoudigen of openbaar maken, zonder vooraf toestemming te vragen aan de maker: J.L. Mommers.

**Layout en opmaak:**  
Design Dojo - Bea Faling

**Teksten:**  
Joop Mommers, Bea Faling

**Info / Social media:**  
Website - [www.joopmommers.com](http://www.joopmommers.com)  
Twitter - @joopmommers  
Facebook - Joop Mommers