



NIEUW STADION

**FEYENOORD**

ROTTERDAM



# EEN NIEUW STADION VOOR FEYENOORD ROTTERDAM

IN TOPSPORT TELT ALLEEN DE EERSTE PLAATS







# VOORWOORD

*“Ik heb het, ik heb het”*

*Leen van Zandvliet 1931*

Een soortgelijke gedachte hadden wij toen we een oplossing bedachten in december 2013 voor de problematische situatie die inmiddels ontstaan is rondom een nieuw stadion voor Rotterdam, de toekomstige huisvesting van Feyenoord: een verbeterde versie van het 020-model.

Toen Van Zandvliet zijn droom voorlegde aan de overige bestuursleden, was zeker niet iedereen daarvan overtuigd. Een flink deel zag meer heil in een uitbreiding van het bestaande complex aan de Kromme Zandweg en een enkel bestuurslid trad zelfs af toen het besluit om De Kuip te gaan realiseren werd genomen.

Net als Van Zandvliet toen, ondervindt ook het huidige voornemen (veel) weerstand bij diverse geledingen binnen en buiten de club. Waarbij de nieuwbouwplannen stevast megalomaan en niet realistisch genoemd worden.

Welke zaken moeten worden verbeterd, vernieuwd of zelfs worden toegevoegd? Wat is de meerwaarde van een (nieuw) stadion voor de stad; voor Rotterdam? En moet een nieuw stadion een ‘icoon’ worden voor de stad en voor Feyenoord? Op die vragen zullen we ingaan en daar een (passend) antwoord op geven. Een ding staat voor ons vast; Rotterdam en Feyenoord kunnen alleen profiteren van een stadion als dit stadion 365 dagen per jaar vele activiteiten en evenementen huisvest en organiseert. Om dat te bereiken is een nieuw en hedendaags stadion een absolute voorwaarde dat zich richt op zowel de nabije, maar vooral verre toekomst en dat de bewezen kwaliteiten van De Kuip in haar ontwerp integreert.

De ontwikkeling van Nieuw Stadion Feyenoord zien wij in eerste instantie als het gevolg van een te realiseren gebiedsontwikkeling voor dit deel Rotterdam-Zuid. Nieuw Stadion Feyenoord moet op meerdere vlakken in eerste instantie een toegevoegde waarde hebben voor Rotterdam en resulterend daaruit ook voor Feyenoord. Kijkend naar de toekomstplannen voor Rotterdam-Zuid en de voetbalclub Feyenoord zijn er vele aspecten die moeten worden verbeterd, vernieuwd of toegevoegd.

Waar veel plannen de afgelopen jaren puur en alleen gefocust waren op een stadion, is er ook een plan opgesteld dat voortkomt uit een integrale gebiedsvisie met een stadion. Dit voorstel is als visie voorgelegd aan de Verkenners. In het afgelopen jaar is het voorstel verder uitgewerkt en gesondeerd. Als initiatiefnemers hebben **artisan architects** (Ard Buijsen) en Erwin Pakasi deze **integrale gebiedsontwikkeling** van de Stadiondriehoek voorgesteld waarbij verbinding gezocht wordt met alle omliggende wijken. Deze visie is o.a. gebaseerd op de Stadsvisie 2030 en de Structuurvisie Stadionpark uit 2010. Doel van de visie “**Nieuw Stadion Feyenoord**” is te komen tot een gebied dat Rotterdam-Zuid **langdurig economische en duurzame impulsen** geeft. In deze visie wordt de ontwikkeling van een nieuw stadion als vliegwiel ingezet. Dit stadion fungeert als een krachtige magneet voor stadsontwikkeling. Deze gecombineerde aanpak is noodzakelijk voor het creëren van een **win-win-win situatie** voor Gemeente Rotterdam, Feyenoord en de Rotterdammer.

## Doel

Het doel is te komen tot de gebiedsontwikkeling en een nieuw stadion op basis van een tweetal business cases. De eerste business case onderbouwt tegelijk en consolideert de **betrokkenheid** en rol van de gemeente Rotterdam (en de Rotterdammer). Deze business case beslaat de gehele (gefaseerde) gebiedsontwikkeling Stadiondriehoek inclusief 3<sup>e</sup> stadsbrug, verandering van NS-station Stadion Feyenoord naar stedenbaan-station/IC-station. Tevens zal een stedelijk programma met sport, entertainment, leisure, horeca, werken en wonen van ca. 200.000 m<sup>2</sup> uitgewerkt worden op een transferium met een capaciteit van 5.000-7.000 auto's en bussen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de door de gemeente verlangde **propositie** om tot een nieuw stadsdeel en stadion te komen.

De tweede business case is specifiek toegesneden op een nieuw stadion, het vliegwiel en dus belangrijkste element van de gehele ontwikkeling. Hierin wordt de ontwikkeling van het beste en meest lucratieve stadion van noordwest-Europa uitgewerkt. Dit stadion heeft als eerste doel om naar alle maatstaven succesvol te zijn in het organiseren van voetbalwedstrijden. Daarnaast worden voor een publiek dat een bereik heeft van **45 miljoen mensen** die in een straal van 300 km [of 3 uur reizen] rondom het stadion andere (niet voetbal) evenementen georganiseerd. Deze multifunctionaliteit geeft **Feyenoord** de mogelijkheid haar netto **inkomsten** uit het stadion te **maximaliseren**. Hierdoor kan “de Feyenoord business case” doorgroeien naar mogelijk het **hoogste spelersbudget** van Nederland.

## Planning

Alhoewel in dit project **zorgvuldigheid** belangrijker is dan haast is het streven om in een periode van **6 maanden** tijd tot de genoemde business cases te komen welke dan ingediend kunnen worden bij zowel Feyenoord als de gemeente Rotterdam. Door gebruik te maken van aanwezige kennis en ervaring is dit een realistische planning. Hiermee wordt er op **relatief korte termijn** al een reëel perspectief geboden op een oplossing voor de problemen en uitdagingen waar zowel Feyenoord als de gemeente Rotterdam voor staan. Doel is dan ook om een eerste voorstel nog voor het **kerstreces 2015** in de raad te brengen ter eerste behandeling.

Dit is een ambitieuze planning. Deze kan uitsluitend bereikt worden als **gemeente en gemeenteraad** vanaf het allereerste begin **actief betrokken** worden bij de planvorming, hen mede deelgenoot te maken van de gedachte ontwikkeling van dit gebied. Omdat de rol van de gemeente in deze gebiedsontwikkeling essentieel is, stellen we een “privaat publieke samenwerking” voor op **initiatief van** en geleid door **Feyenoord**. De beoogde deelnemers van het te vormen consortium hebben allen een **groot netwerk** bij de gemeente en/of de gemeenteraad, en ook daarbuiten in kringen die daar dicht bovenop zitten. Dit netwerk zal ten volle benut worden om deze planning te halen.

## Proces

Om tot een succesvol plan te komen is het essentieel dat naast Feyenoord **alle betrokken** gemeentelijke partijen vanaf dag 1 meegenomen worden in de planvorming. De partijen die hierin essentieel zijn, naast de dienst **Stadsontwikkeling, zijn de gemeenteraad en het College van B&W**.

Om deze partijen aan boord te krijgen en te houden is frequent overleg noodzakelijk. Doel hiervan is om een soepele procesgang een beslissend onderdeel van deze visie te maken zodat er zicht wordt verkregen op een **goedkeuring in de gemeenteraad** en daarna een snelle afwikkeling van alle te doorlopen procedures. Het op regelmatige basis informeren en/of consulteren van de genoemde partijen moet voorkomen dat deze het gevoel krijgen dat ze overvallen worden door de in de business cases uitgewerkte plannen. Dat gevoel zou een spoedige afhandeling van het geheel wordt voorgesteld kunnen vertragen. Het is eveneens essentieel dat **tijdig aangegeven** wordt dat deelname van de gemeente in het gebied niet alleen gewenst is, het is haar taak, en noodzakelijk voor een toekomstbestendige ontwikkeling van en op Zuid.

Daarnaast is het van **belang** de **Rotterdammer** én de **Feyenoord supporter te betrekken** in het proces als toetsers van het geheel (en nadrukkelijk niet als mede beleidsbepalers) om **zoveel mogelijk draagvlak** voor deze visie onder die twee doelgroepen te creëren. Door de rol van de gemeente Rotterdam en het belang van de toekomst van Feyenoord is het belangrijk dat juist deze twee stakeholders ook meegenomen worden. Ook met vertegenwoordigers van deze twee groepen is reeds een dialoog gaande.

7

## Draagvlak

Draagvlak is meer dan alleen overleg voeren met vertegenwoordigers. Naast een wereldvermaard (Rotterdamse) architect die het plan zal uitdragen zien wij een noodzaak om een **ambassadeur** te vinden die zich conformeert aan het plan en dat publiekelijk ook zal uitleggen [‘verkopten’]. Deze persoon of personen moeten zowel binnen de Feyenoord geledingen als in de stad van **aanzien** zijn.

## EEN OPLOSSING DIE DOOR SYNERGIE EFFECTEN VOOR IEDEREEN EEN WIN OPLEVERT

### Rotterdam & de Rotterdammers

- Oplossing infrastructurele problemen
- Betrekken van wijken
- Verduurzamen van centrum
- Aantrekkingskracht voor internationale events en concerten
- Investeringsperspectief lokale ondernemers

### Feyenoord

- Nieuw stadion met alle voordelen en inkomsten
- Delen van substantiele kosten met Gemeente
- Dichtbij heilige gras
- Voorbereid op de toekomst

## KANSEN DOOR VERZORGINGSGEBIED

Nieuw Stadion Feyenoord heeft (door de gunstige geografisch strategische ligging van Rotterdam in noordwest Europa) een groot (internationaal) verzorgingsgebied.

Voor evenementen en concerten kunnen in het algemeen **langere reistijden** aangehouden worden dan voor voetbalwedstrijden gangbaar is. Hierbij moet gelijk worden opgemerkt dat de supportersbase van Feyenoord deels relatief ver buiten Rotterdam woont. Diverse supporters reizen tweewekelijks vanuit Groningen. Limburg, maar ook vanuit België en Duitsland naar Rotterdam om Feyenoord te zien spelen.

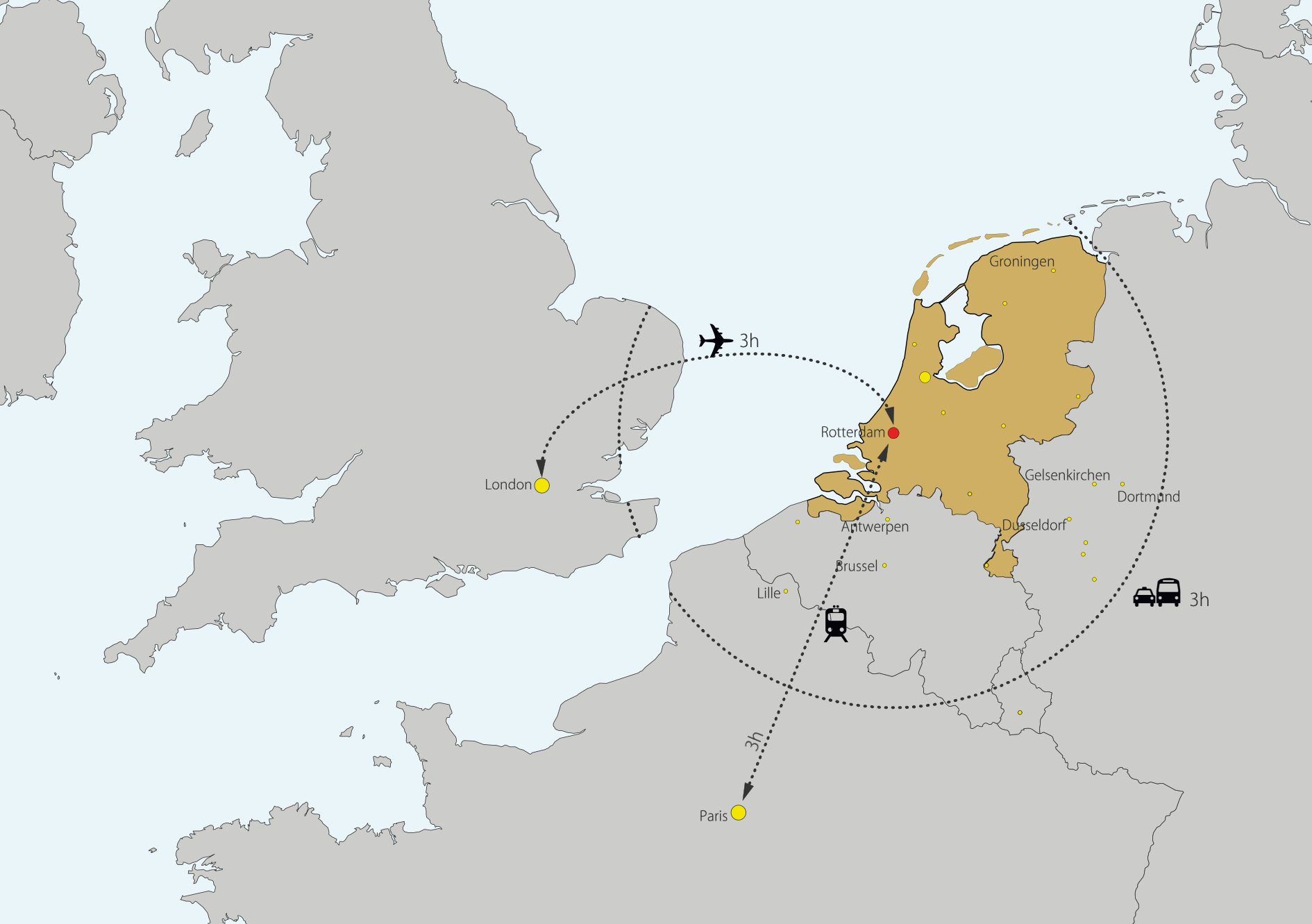
Voor het bepalen van het **verzorgingsgebied** zijn voor diverse vervoerssystemen de afstanden bepaald op basis van de reistijd en/of afstand. Hierbij is een maximum van **3 uur** gesteld. Voor vervoer per **auto of bus** resulteert dit in een reisafstand in een straal van ca. 250 km vanuit Rotterdam gemeten. Dit gebied reikt van Lille in Frankrijk tot aan Groningen en van Rotterdam tot aan Dortmund in Duitsland.

8

Per **trein** (reizend met de **HSL-Zuid**) wordt het verzorgingsgebied vergroot tot circa 450 km (**Parijs**) en per **vliegtuig** is **London** binnen het bereik van 3 uur.

Het verzorgingsgebied dat hierdoor ontstaat is vele malen groter dan alleen Nederland. Het **aantal inwoners** dat binnen de zone van 3 uur reizen woont voor het bezoeken van evenementen die in Nieuw Stadion Feyenoord georganiseerd kunnen worden, kan gesteld worden op bijna **50 miljoen**.





London



3h

Rotterdam



Lille

3h

Paris

Antwerpen

Brussel

Groningen

Gelsenkirchen

Dusseldorf

Dortmund



3h

De Stadiondriehoek is als belangrijk gebied strategisch gelegen ten opzichte van het centrum van Rotterdam en de ruit. Gelegen in de periferie van het centrum en omringd door alle verkeersmoduliteiten is deze plek bij uitstek geschikt om uit te groeien tot een transferhub voor mensen die naar en van het centrum van de stad willen zonder gebruik te maken van de auto in de stad.

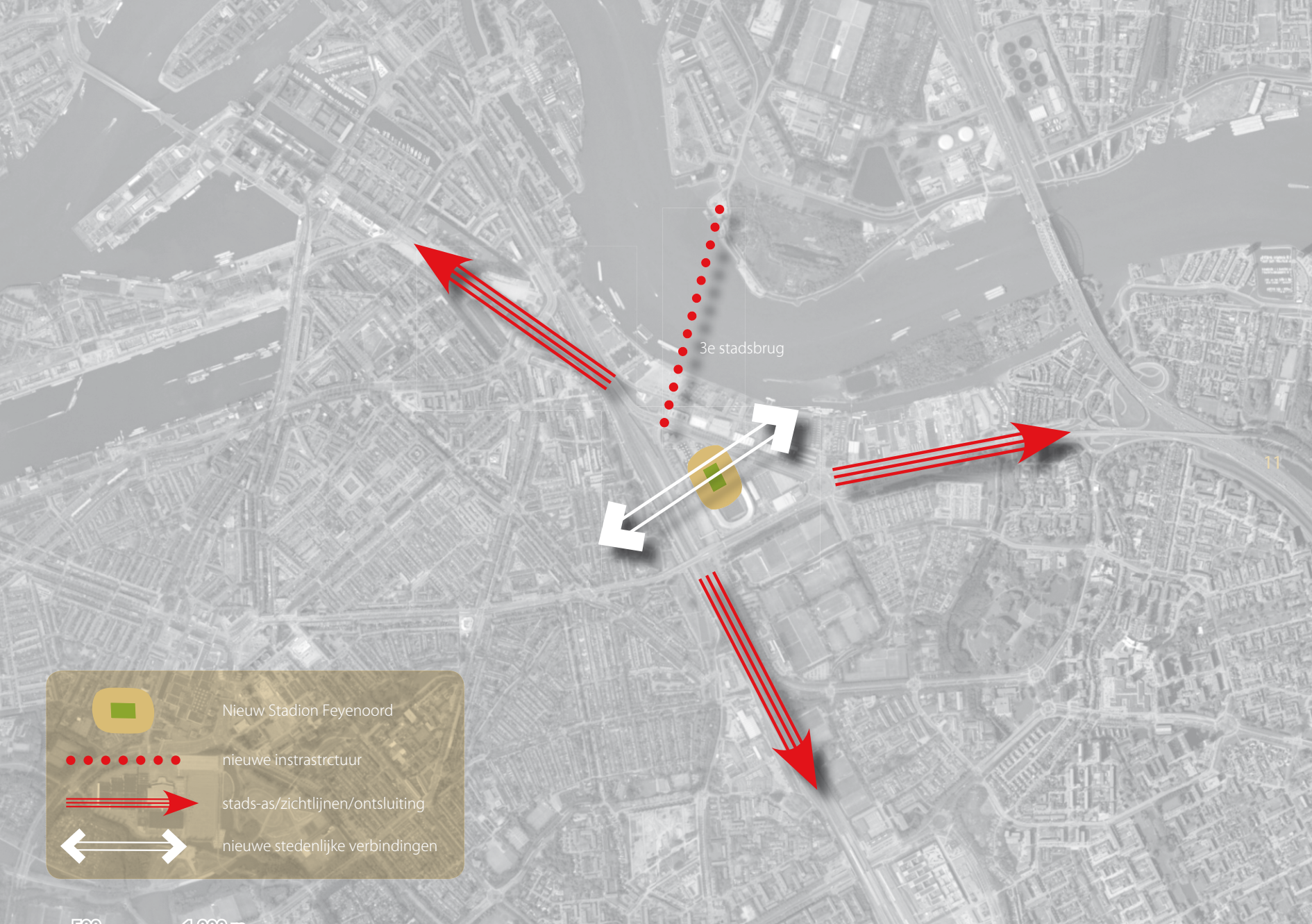
Rotterdam-Zuid heeft een dergelijke hub (nog) niet. Het **transferium** bij Ridderkerk is feitelijk te ver uit de stad om werkelijk goed te functioneren als transferpunt. Nieuw Stadion Feyenoord is gelegen op ca. 4 minuten van de A16, gelegen aan de spoorverbinding Rotterdam-Breda/Antwerpen en tramlijn 23. In de (directe) omgeving zijn tramlijn 20 en 25 en de buslijnen 66 en 77 aanwezig die dit nu al tot een zeer goed ontsloten gebied maken.

Deze kwaliteiten zullen alleen maar versterkt worden door de komst van het voorziene **IC-station** naast de Stadiondriehoek en de geplande **3<sup>e</sup> stadsbrug** die Feijenoord en Vreewijk verbindt met Kralingen. Hiermee ontstaat een fijnmazige ontsluitingsstructuur die (als in vroegere tijden) vele en diverse activiteiten zal genereren. **Nieuw Stadion Feyenoord** zal hierbij als **katalysator** functioneren.

Het ontstaan van die activiteiten zal de herontwikkeling van de Stadiondriehoek en daarop aansluitend het gebied Klein-België versnellen. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid de gewenste opwaardering van de entree van Rotterdam-Zuid van een laagwaardig industriegebied tot een **hoogwaardig woon-, werk- en verblijfsgebied**, gelegen aan de Maas naast het Eiland van Brienenoord, te realiseren.

De herontwikkeling van dit deel stad zal een **economische impuls** met grote **maatschappelijke effecten** voor Rotterdam-Zuid betekenen. Het hoogwaardige gebied wordt aantrekkelijker voor mensen om te wonen of te bezoeken en bedrijven om er zich te vestigen. De perfecte ontsluiting van dit gebied zal deze ontwikkelingen optimaal faciliteren.

De Stadsvisie 2030 (opgesteld in 2007) van de gemeente wijst dit gebied aan als 1 van de 13 VIP-gebieden. Ook na de herijking van de Stadsvisie is de Stadiondriehoek nog een VIP-project. In samenhang met het



3e stadsbrug

11



Nieuw Stadion Feyenoord



nieuwe infrastructuur



stads-as/zichtlijnen/ontsluiting



nieuwe stedenlijke verbindingen

'Nationaal Programma Rotterdam-Zuid' liggen hier mogelijkheden (en zelfs verplichtingen) voor de herontwikkeling van dit gebied.

Nieuw Stadion Feyenoord is de ideale **aanjager** voor het realiseren van een IC-station dat Vreewijk en Feijenoord een nieuwe hoogwaardige ontsluiting met het spoor biedt.

Ook zal Nieuw Stadion Feyenoord gaan functioneren als transferium vanwaar met de trein of de tram het **centrum van Rotterdam binnen 5 minuten** bereikt kan worden. Dit zal een ontlasting betekenen van het autoverkeer voor de stad en het centrum. Bij realisatie van een hoogwaardige transferhub kan een beroep gedaan worden op Rijks- en gemeentebijdragen. Hierbij valt te denken aan subsidies uit het ***Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL)***.

Ook is de realisatie van duurzame parkeeroplossingen op stadsniveau een belangrijk onderdeel in de Stadsvisie 2030 en het Rotterdam Climate Initiative. De ligging van de Stadiondriehoek met meerdere OV-verbindingen maakt het stadion de ideale plaats voor een transferium. Het combineren van de functies transferium en stadion zorgt voor **optimaal en duurzaam gebruik van ruimte en middelen**.

Als versterking van een hoogwaardige transferhub kan middels deze strategie optimaal ingespeeld worden op de toekomstige ontwikkelingen. Hierbij houden we met name rekening met de planning en realisatie van een metrostation en nieuwe tramlijnen die de bereikbaarheid van dit gebied verder zullen vergroten.





- 1 Nieuw Stadion Feyenoord  
transferium 7.000 parkeerplaatsen
- 2 IC-station Rotterdam Zuid/NSF
- 3 esplanade met ontwikkeling  
200.000 m2 entertainment, horeca,  
wonen, werken
- 4 Veranda (bestaande bebouwing)
- 5 3e stadsbrug naar Kralingen/Noord
- 6 boulevard
- 7 herontwikkeling Klein België/Maas-  
oevers
- 8 herontwikkeling P6

'Stadions zijn in elke stad beeldbepalende gebouwen. Daarnaast stellen ze per definitie bijzondere eisen t.a.v. de ruimtelijke inpassing van het gebouw en de bijbehorende voorzieningen in de directe en verder omliggende omgeving.

De grootste **uitdaging** ligt uiteraard bij het transport naar en van het stadion. Vooral het transport van het stadion nadat een wedstrijd of evenement is afgelopen zorgt voor een enorme piek aan **verkeersstromen** die verwerkt moet worden. Die pieken maken stadions op dit gebied zo bijzonder en veeleisend, zeker als de stadions bovengemiddeld van omvang zijn. Algemeen kan gesteld worden dat reistijden en organiseren en faciliteren van diverse middelen van transport de grootste **uitdagingen** zijn.

Bij een groot stadion waar de **bereikbaarheid** middels het OV (nog) niet optimaal is, dus waar er (nog) geen **hoogwaardig treinstation**, (nog) geen **metrostation** en (nog) geen **derde stadsbrug** met een extra tramlijn aanwezig is, zal de auto veelal het meestgebruikte transportmiddel zijn om het stadion te kunnen bezoeken.

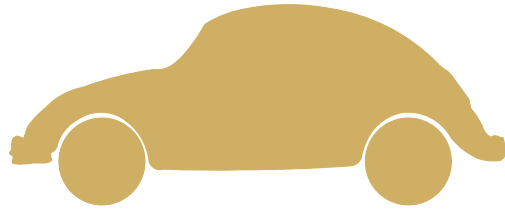
14

Een stadion met een omvang van 63.000 plaatsen vraagt dan minimaal om **5.000-7.000 parkeerplaatsen** in de directe omgeving waarbij de integratie tussen parkeren en het stadion kwalitatief optimaal moet zijn om het stadion ook als **transferium** te kunnen laten functioneren. Het ruimtebeslag van dit parkeren is echter zeer groot en de **opgave** die dit stelt wordt in de beeldvorming rondom stadions vaak in grote mate **onderschat**.

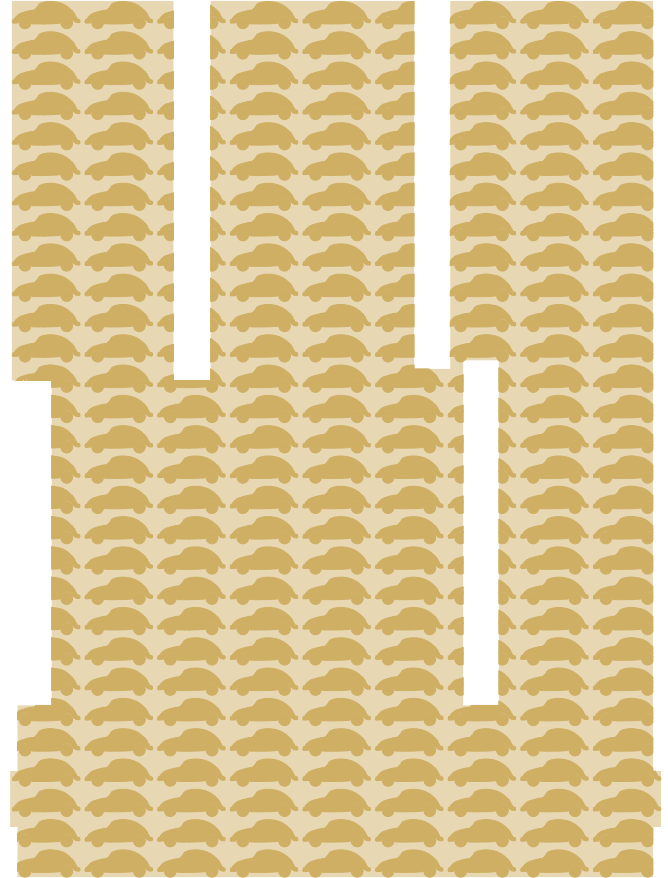
Voor een passende oplossing van de voorliggende opgave is een **oppervlakte** benodigd die **overeenkomt** met die van het grootste gebouw van de Benelux, **De Rotterdam**, om al die auto's te kunnen accommoderen. Daarnaast worden er hoge eisen gesteld aan de ontsluiting van het stadion via de wegverbindingen. Want die moet naast de extreme pieken ook de alledaagse verkeerslast kunnen afwikkelen.

Als deze uitdagingen niet vanuit een **integrale visie** worden aangepakt ontstaat er een gebied rondom het stadion dat eigenlijk alleen maar verkeer en parkeren faciliteert en is een **herontwikkeling** van de Stadiondriehoek en de directe omgeving van een doodse vlakte tot een **stedelijk levendig en aantrekkelijk gebied** waar het 7 dagen per week aangenaam toeven is een utopie.

5000 x



=





Een grote uitdaging bij de integrale gebiedsontwikkeling van de Stadiondriehoek met groot (nieuw) stadion ligt in het stedelijk aantrekkelijk inrichten van het gebied en het oplossen van het mobiliteitsvraagstuk dat met een dergelijk programma gepaard gaat. Deze twee zaken staan schijnbaar haaks op elkaar. Maar om tot een succesvolle gebiedsontwikkeling te komen van dit deel stad zullen deze tegenstellingen verenigd moeten worden.

Kijkend naar de parkeermogelijkheden in Rotterdam, die via OV-verbindingen met de Stadiondriehoek te verbinden zijn, blijkt dat de opgave betreffende het parkeren een complexe, maar vooral **slimme oplossing** vergt. Kijkend naar de parkeermogelijkheden is hierbij nog geen rekening gehouden met de vraag of de **huidige OV-verbindingen** überhaupt de capaciteit hebben om de volledige transportlast van elders parkerende bezoekers op zich kunnen nemen. Hier zal nader onderzoek uitsluitsel over moeten geven en zal naar gelang de capaciteitsvraag een passend antwoord gevonden moeten worden. Want de gewone OV-stromen zijn nu al redelijk maximaal belast. Een dergelijke oplossing lijkt dus niet het meest kansrijk om het vraagstuk integraal op te lossen, te meer daar meer gebruik van OV-capaciteit en fietsbewegingen van en naar dit gebied sowieso gewenst zijn.

Door bij Transferium Rotterdam Zuid/Nieuw Stadion Feyenoord een oplossing die voorziet in **meervoudig grondgebruik** als uitgangspunt te nemen kan een deel van de druk, die het parkeren op de lokale voorzieningen zet, kwalitatief **hoogwaardig** worden opgelost.

16

Een capaciteit **5.000 tot 7.000 parkeerplaatsen** in de Stadiondriehoek wordt door het stapelen van functies aan het zicht onttrokken en biedt met het bovenliggende plateau (de esplanade) optimaal ruimte voor een **aantrekkelijke gebiedsontwikkeling** rondom Nieuw Stadion Feyenoord. In de directe omgeving van Nieuw Stadion Feyenoord kunnen de huidige parkeervoorzieningen verder geoptimaliseerd en uitgebreid worden. Naast autoparkeren zal ook vol ingezet worden op fietsgebruik. Dit zal tot uit komen door het realiseren van voldoende en kwalitatief goede fietsenstallingen in het transferium.

Door **extra OV-verbindingen** aan dit gebied toe te voegen, en door de parkeervoorzieningen als transferium te realiseren, ontstaat er op meerdere gebieden een meerwaarde en is een zuivere en heldere vorm van een **gemeente financiële bijdrage** aan het totale project te rechtvaardigen. De gemeentelijke investering betreft namelijk een transferium voor de stad, en de gemeente hoeft dan minder financiën voor de totale upgrade van de infrastructuur buiten de Stadiondriehoek op te brengen. Daarnaast hoeft de gemeente **niet risicodragend** in Nieuw Stadion Feyenoord te investeren wat bovenop het transferium kan worden gerealiseerd.

Het transferium is 24-7, 365 dagen per jaar te exploiteren. Het zal zorgen voor een verminderde verkeersdruk van auto's in de binnenstad en kan in aanmerking komen voor een gedeeltelijke **financiering vanuit Europese steunfondsen en ook het NSL** (Nationaal Schone Lucht-programma). Door de financiering te delen over 2 partijen ontstaat een lager investeringsvolume maar met modern stadion als resultaat. Op wedstrijddagen kan daardoor **hoogwaardig parkeren** aangeboden worden welke een hogere prijs voor de toegang tot de business units en seats mogelijk maakt. Een plan dat volledig inzet op meervoudig grondgebruik heeft een **duurzame waarde** voor transferium, omgeving en stadion. Een plan dat dus **toekomstbestendig** is.



## PARKEERCAPACITEIT

01	Nieuw Stadion Feyenoord	5000
02	P+R Beverwaard	2000
03	Kralingse Zoom	1500
04	P+R Meijersplein	500
05	Kruisplein e.o.	2300
06	Markthal e.o.	2000
07	Kop van Zuid e.o.	1000
08	Ahoy e.o.	3800
09	P+R Slinge	850
10	Maasstad Ziekenhuis	1750
11	Rivium	950
12	Erasmusbrug	325
13	Wilhelminapier	1600
14	Veranda	575

totaal 24900

De gebiedsontwikkeling van en om de Stadiondriehoek biedt een aantal kansen om een bijzonder stedelijk programma te maken voor Rotterdam. Dit programma haakt in op actuele thema's van de stad. Hierbij moet gedacht worden aan het duurzaamheid, recreatie en entertainment en sport. Naast deze 'basis' ingrediënten is er ruimte voor wonen en werken waarbij bij de laatste een directe koppeling met sport van belang is.

### Duurzaamheid

Het realiseren van een transferium sluit aan op de ambitie van Rotterdam om **auto's** zo veel mogelijk **uit het centrum** te weren. Een transferium aan de zuidkant van de stad versneld deze ambitie.

Een **3<sup>e</sup> stadsbrug** voorziet ook in deze ambitie. Niet alleen neemt deze brug de noodzaak van het verbreden van de Brienoordbrug weg (65% op de Brienoordbrug is lokaal en regionaal verkeer) het verzorgt ook **nieuwe verbindingen** voor vooral OV en **fietsverkeer**. In een stad waar fietsvervoer snel toeneemt verziert een 3<sup>e</sup> stadsbrug in een fijnmaziger fietsnetwerk tussen Noord en Zuid.

Om de luchtkwaliteit in de stad te verbeteren streeft de gemeente tevens naar het drastisch terugdringen van vrachtverkeer in de stad. Op dit moment wordt gesproken over het verbieden van vrachtwagens in de stad vanaf 2020. Dit biedt de mogelijkheid om een transferpunt te maken bij het transferium. Een 'cargo'hub kan er voor zorgen dat trailers dmv elektrisch aangedreven vrachtwagens naar de stad gebracht worden. Hiervoor zou een alliantie gesloten kunnen worden met Van Uden bijvoorbeeld.

### Recreatie en entertainment

Het gebied in en om de Stadiondriehoek is bij uitstek geschikt voor recreatie en entertainment programma. Niet alleen sluit dat aan op de ambitie van De Veranda, het sluit uiteraard ook aan bij de breedtesport die in het Stadionpark zal plaatsvinden. Gezocht moet dus worden naar aanvullend programma. Hierbij valt te denken aan onder andere een overdekte ijsbaan maar ook een sport of voetbalmuseum. Entertainment kan gevonden worden in een partnership met SFX, het grootste eventbureau ter wereld voor dance events. SFX kan als exploitant optreden voor een popzaal van 1500 mensen maar ook voor de organisatie van de dance events in het nieuwe stadion. Door het stadion door middel van ene verplaatsbare veldhelft van een kleine podium te voorzien (ca., 30.000 mensen) ontstaan er in het gebied 3 zalen met resp. een capaciteit van 1500, 30.000 en 70.000 mensen. Deze mix zal zorgdragen voor een gevarieerd programma in het gebied.

### World Expo 2025

Voor de integrale gebiedsontwikkeling in en om de stadiondriehoek is inmiddels aansluiting gezocht bij het initiatief van de World Expo 2025. Middels Jan Rotmans hebben we een ambassadeur gevonden die een pleitbezorger is van de Expo en een nieuw stadion. Ontwikkelingen als een uitbreiding van de metro op Zuid met een metrostation bij of in de stadiondriehoek worden op deze wijze eenvoudiger te realiseren. Gedurende de Expo kan het stadion en de omliggende voorzieningen goed dienen als event locatie. Daarmee zorgt een 'jump start' voor het gebied voor een snellere ontwikkeling van het aanvullende programma in en om de Stadiondriehoek.

## KANSEN ALS STAD







## HET MODERNE VOETBALSTADION

Het ontwerp en de bouw van stadions is in de afgelopen kwart eeuw sterk aan verandering onderhevig geweest. Onder invloed van toenemende commercie en concurrentie van andere vrijetijdsbestedingen zijn voetbalorganisaties gedwongen andere, maar vooral, meer diverse faciliteiten aan te bieden dan vroeger.

Bij deze faciliteiten moet onder meer gedacht worden aan ruimtes voor sponsors en vertegenwoordigers van bedrijven om elkaar te ontmoeten, bij voorkeur in verschillende groottes en serviceniveaus en themegebieden. Maar ook aan ruimtes voor de **supporters, fanshops, 'halls of fame', restaurants, conferentieruimtes** en dergelijke. Aanvullend zijn in dit digitale tijdperk zaken als een data-centrum in een stadion essentieel. Het stadion wordt meer dan ooit een **gebouw waarmee geld verdiend moet worden** voor stad en club, het is de financiële motor.

20

Een **toekomstbestendig** en goed ontworpen multifunctioneel stadion kan een grote hoeveelheid aan activiteiten en evenementen tegelijkertijd faciliteren. Hierdoor ontstaat een gebouw dat, naast dat het een voetbalstadion is op 25 dagen per jaar, een **stedelijke magneet** op diverse gebieden is. De overige 340 dagen per jaar trekt het stadion mensen met feesten, dance-events, congressen, sportevenementen en ook concerten. Hiernaast laten succesvolle moderne stadions ook zien dat ze een **toeristische trekpleister** zijn. In plaats van een dagje Efteling gaat men een dagje naar het stadion, voor een rondleiding en om wat te **eten** en te **drinken**.

In deze tijd moet het stadion bijvoorbeeld ook de **MVO-activiteiten** van een voetbalclub, de gemeente en andere maatschappelijke organisaties ondersteunen en zelfs versterken.

De opzet van moderne stadions is zodanig dat overal in het stadion de **beleving** van wedstrijden en evenementen en het contact met het veld centraal staat. Food courts en publieke pleinen zijn visueel verbonden met het hart van het stadion, het veld. Ook de business voorzieningen zijn optimaal op het veld gericht. Die opzet vertaalt zich ook in zitplaatsen die voldoen aan de hoogste eisen voor de zichtlijnen ( $C \geq 120$ ) en zitruimte.





De verdergaande commercie van het exploiteren van moderne stadions, en het sterk toenemend aantal eisen (o.m. op het gebied van veiligheid) dat hieraan gesteld wordt heeft er toe geleid dat de (voetbal)stadions in Europa met grote voortvarendheid gemoderniseerd zijn, of dat nog worden. Dit gebeurt veelal door het volledig nieuw bouwen van stadions, maar ook door volledige vernieuwbouw op dezelfde locatie. “Gewone renovaties” zijn de uitzonderingen op de regel, al komen ze in een enkel geval wel voor.

Gezien de verouderde staat van veel stadions is de keuze voor nieuwbouw de meest geëigende. De **beperkingen** van de oud(er)e stadions zorgen er voor dat nieuwbouw een (veel) beter economisch exploiteerbaar model zal hebben dan een renovatie van een stadion kan opleveren. Dit heeft vooral te maken met de huidige **ruimtelijke eisen en opzet** van stadions en de (economische en maatschappelijke) behoefte aan **multifunctionaliteit** van stadions. Deze multifunctionaliteit zorgt er voor dat stadions ook buiten wedstrijddagen geëxploiteerd kunnen worden. In landen als Duitsland, Engeland, Frankrijk, Spanje, maar zeker ook Nederland is **nieuwbouw** hierdoor de **norm** geworden.

22

In **enkele uitzonderlijke gevallen** wordt voor een grootschalige vernieuwbouw of upgrading gekozen. Hierbij valt te denken aan o.m. de in voorbereiding zijnde projecten voor Estadio Camp Nou in Barcelona en Estadio Santiago Bernabéu in Madrid. Echter bij deze stadions betreft het zeer grootschalige ‘upgradings’ die nu reeds tussen de € 450 miljoen en € 650 miljoen gebudgetteerd zijn. Het doel is daar om alle **tekortkomingen** te **verhelpen** door sloop en nieuwbouw, naast het feit dat het comfort en de voorzieningen een enorme stimulans gaan krijgen. Bij deze bijzondere gevallen is alleen gekozen voor ‘upgrading’ omdat volledige nieuwbouw door specifieke externe factoren niet de meest wenselijke optie bleek. De door de jaren heen meervoudig en grootschalig gemoderniseerde structuur van beide stadions is dusdanig dat ‘upgrading’ relatief eenvoudiger, maar zeker niet tegen minder kosten te realiseren is.

Die **situatie** is daarmee **onvergelijkbaar** met die van **Stadion Feijenoord**, en haar hoofdgebruiker, Feyenoord Rotterdam. De Kuip, zoals Stadion Feijenoord liefkozend in de volksmond genoemd wordt, en het gebied waarin het stadion gesitueerd is, zijn voor een dergelijke ontwikkeling **veel minder geschikt**.

De strategie om tot de ontwikkeling van **Nieuw Stadion Feyenoord** te komen zet hierbij bewust in op **meervoudig grondgebruik** in de Stadionsdriehoek om zowel economisch als ruimtelijk voor het stadion en het gebied **optimale resultaten** te bewerkstelligen.

	Duitsland	Engeland	Frankrijk	Spanje	Nederland
<b>Hoogwaardige stadions</b>					
multifunctioneel					
goede voorzieningen voor business units en seats	16	10	17	12	13
goede looplijnen, kleine vakken					
hoog comfort, hoge veiligheid					
<b>Gemiddelde stadions</b>					
Voldoen nog redelijk aan bovengenoemde eisen, maar zijn duidelijk geen topstadions	1	10	5	8	0
<b>Verouderde stadions</b>					
Echt verouderde stadions die eigenlijk in deze tijd echt niet meer mee kunnen met de concurrentie	1	1	0	0	5



Een nieuw en toekomstgericht stadion biedt geheel nieuwe kansen qua programmering die tot op heden onderbelicht zijn.

Een voorbeeld hiervan is de veldconstructie zoals in het **Stade Pierre Mauroy** te vinden is waar een helft van het speelveld boven het andere geplaatst kan worden zodat er ruimte komt voor een evenemententerrein met daaronder zelfs een verdiepte bak die bij concerten nog een ruime 5.000 toeschouwers extra kan herbergen. In combinatie met een te verduisteren dak en een goede **akoestiek** wordt er zo een optimale concertzaal gerealiseerd die veel **beter zicht** biedt dan een concert in bijvoorbeeld de Amsterdam ArenA of De GelreDome en die middels gordijnen niet alleen akoestisch werkelijk geoptimaliseerd kan worden, maar ook middels die gordijnen afdekkingen van een tweede ring (of eventueel zelfs een mogelijke derde ring) een **flexibele capaciteit** biedt die tussen de **20.000** en **40.000** toeschouwers ligt.

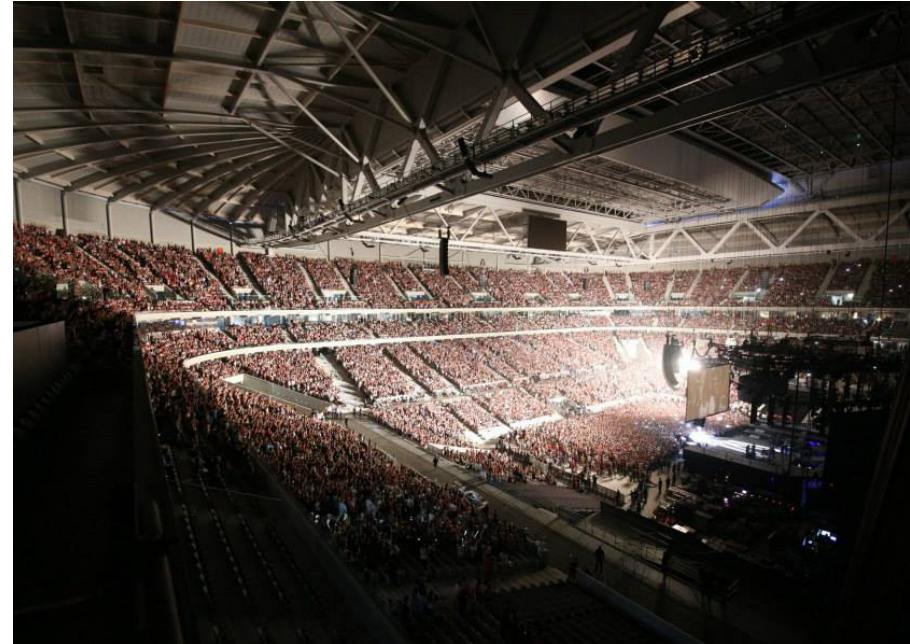
Ook kunnen congreszalen worden gerealiseerd die uitzicht hebben op het veld van het stadion. Deze **congreszalen** kunnen tijdens wedstrijden of evenementen echter weer als lounges dienen waar grotere groepen toeschouwers uit het **zakelijke** of **hogere privé-segment** op een andere manier de events of wedstrijden kunnen beleven.

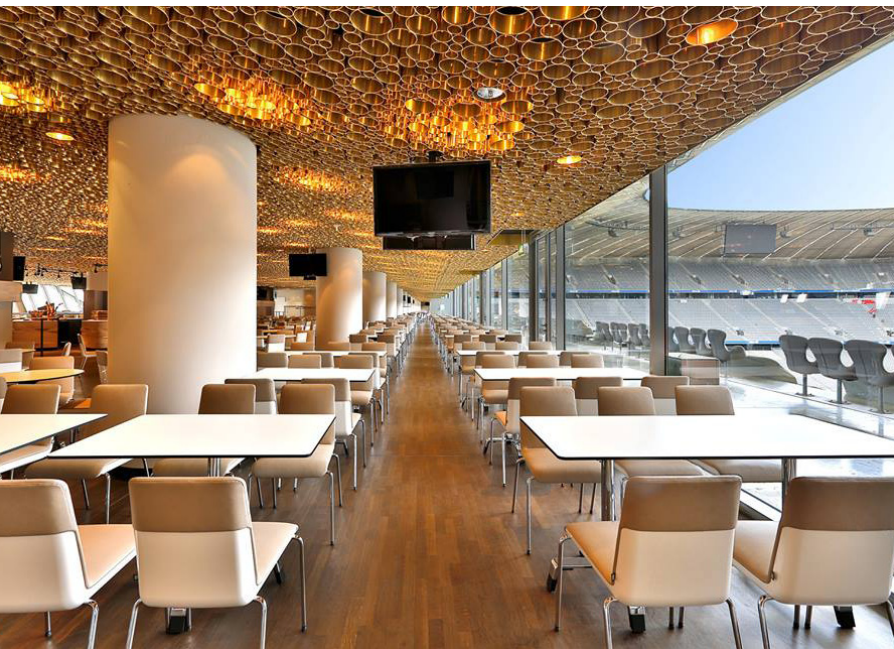
Ook de toevoeging van (hoogwaardige) **restaurants**, maar ook **hotels-uites**, beide uiteraard met **zicht op het veld**, zijn mogelijkheden die overwogen kunnen worden. Een beperkte hoeveelheid kantoren kunnen hiervan mogelijk ook deel uitmaken.

Aanvullend voor de exploitatie kunnen ook een casino of een bioscoop worden toegevoegd die ideaal en **365 dagen** per jaar van het transferium gebruik kunnen maken. Ook een goederen-overslagstation in datzelfde transferium hoort tot de programmering die niet alleen commercieel een meerwaarde hebben.

De essentie hiervan is dat met de keuze voor een **topstadion** op zowel sportief, commercieel en recreatief gebied er zich vele nieuwe mogelijkheden aandienen die het absoluut waard zijn om nader te onderzoeken op wenselijkheid en haalbaarheid. Want juist met deze kans kunnen er terreinen ontgonnen worden die tot nu toe buiten de scope zijn gevallen. Daar we met dit stadion in dit gebied nieuwe mijlpalen willen neerzetten is een open blik t.a.v. dit soort ontwikkelingen een kans voor de programmering die in het nieuwe stadion mogelijk kan worden gemaakt.

## KANSEN STADIONPROGRAMMA





## DE INVESTERING IN PERSPECTIEF

Het realiseren van een nieuw of vernieuwd stadion kan op velerlei manieren en met verschillende budgetten ter hand genomen worden. Wat hierbij niet uit het oog verloren mag worden zijn de winstgevendheid en de houdbaarheid van de investering. Hierbij moet gedacht worden aan de spin-off van een stadion voor zowel de economische ontwikkeling van de stad en bijvoorbeeld de MVO-activiteiten van de club.

Belangrijk is dat de verhouding tussen uitgaven en inkomsten proportioneel, economisch en maatschappelijk verantwoord is.

Het benodigde budget voor het beste stadion van de Benelux hoeft daarbij **geen astronomische** proporties aan te nemen. Het tot op heden gehanteerde budget van ca. **225 tot 275M** euro is daarbij een realistisch uitgangspunt.

Kijkend naar min of meer vergelijkbare moderne stadions, zoals in het overzicht hiernaast is aangegeven, laat zien dat het gehanteerde budget realistisch is. De plek in het overzicht toont aan dat de **investering proportioneel** is en op alle vlakken een hoge tegenwaarde biedt.

Daar een nieuw stadion voor een levensduur van **tenminste 75 jaar** gerealiseerd wordt. Op deze wijze ontstaat een werkelijk duurzaam stadion met grote toekomstbestendigheid.



## OVERZICHT NIEUWBOUW STADIONS SINDS 2001

	Naam Stadion	Schuifdak	Locatie	Capaciteit	Kosten	Jaar	Kosten per stoel
1	Cowboy Stadium	Ja	Arlington, USA	80.000	€ 997.000.000	2009	€ 12.463
2	Falcon Stadium*	Ja	Atlanta, USA	65.000	€ 767.000.000	2017	€ 11.800
3	Wembley Stadium	Deels	Londen ,UK	90.000	€ 912.000.000	2007	€ 10.133
4	Tele2 Arena	Ja	Stockholm	30.000	€ 270.000.000	2013	€ 9.000
5	Grand Stade de Rugby*	Ja (schuifveld)	Ris-Orangis, F	82.000	€ 600.000.000	2017 (plan)	€ 7.317
6	Emirates Stadium	Nee	Londen, UK	60.355	€ 440.000.000	2006	€ 7.290
7	Grande Stade Lille Metropole	Ja	Lille, F	50.157	€ 324.000.000	2012	€ 6.460
8	Friends Arena	Ja (schuifveld)	Solna (Stockholm) / Zweden	50.000	€ 300.000.000	2012	€ 6.000
9	University of Phoenix	Ja (schuifveld)	Phoenix, USA	63.400	€ 379.000.000	2006	€ 5.978
10	Donbass Arena	Nee	Donetsk / Oekraïne	51.504	€ 294.000.000	2011	€ 5.708
11	Olympique Lyonnais*	Nee	Lyon, F	60.000	€ 320.000.000	2015	€ 5.333
12	Allianz Arena	Nee	München, D	66.000	€ 340.000.000	2005	€ 5.152
13	Estadio Nacional Mané Garrincha	Nee	Brasilia, BR	70.064	€ 350.000.000	2013	€ 4.995
14	Nieuw Stadion Feyenoord	Ja	Rotterdam, NL	63.000	€ 275.000.000	2020	€ 4.365
15	Estadio do Maracanã (betreft	Nee	Rio de Janeiro, BR	76.935	€ 316.000.000	1948 - 2013	€ 4.107
16	Veltins Arena Auf Schalke	Ja (schuifveld)	Gelsenkirchen, D	54.142	€ 192.000.000	2001	€ 3.546

\*) prijs inschatting

Dit voorstel pretendeert geen stadionontwerp te zijn. Wij zien deze **strategie** als het startpunt om **samen** met de gemeente Rotterdam, Feyenoord, stadion Feijenoord, de supporters, omwonenden en overige belanghebbenden tot een gezamenlijk gedragen **integraal plan** te komen, een plan dat met recht in de voetsporen van De Kuip kan en moet staan. Wat dit document wel beschrijft is een strategie om de noodzakelijke integrale ontwikkeling van dit stuk Rotterdam-Zuid op gang te brengen waarbij Nieuw Stadion Feyenoord de **aanjager** is. Deze strategie is tot stand gekomen na zorgvuldige bestudering van verschillende plannen en belangen van alle partijen.

Het realiseren van een nieuw stadion gebeurt doorgaans 1 keer per eeuw. Nieuw Stadion Feyenoord moet derhalve voorbereid zijn op de ontwikkelingen van stadions voor de komende 100 jaar.

Hiervoor is het primair noodzakelijk dat de positionering van het stadion met de grootst mogelijke zorgvuldigheid bepaald wordt. Voor de **optimale positionering** van het stadion zijn een aantal zaken leidend:

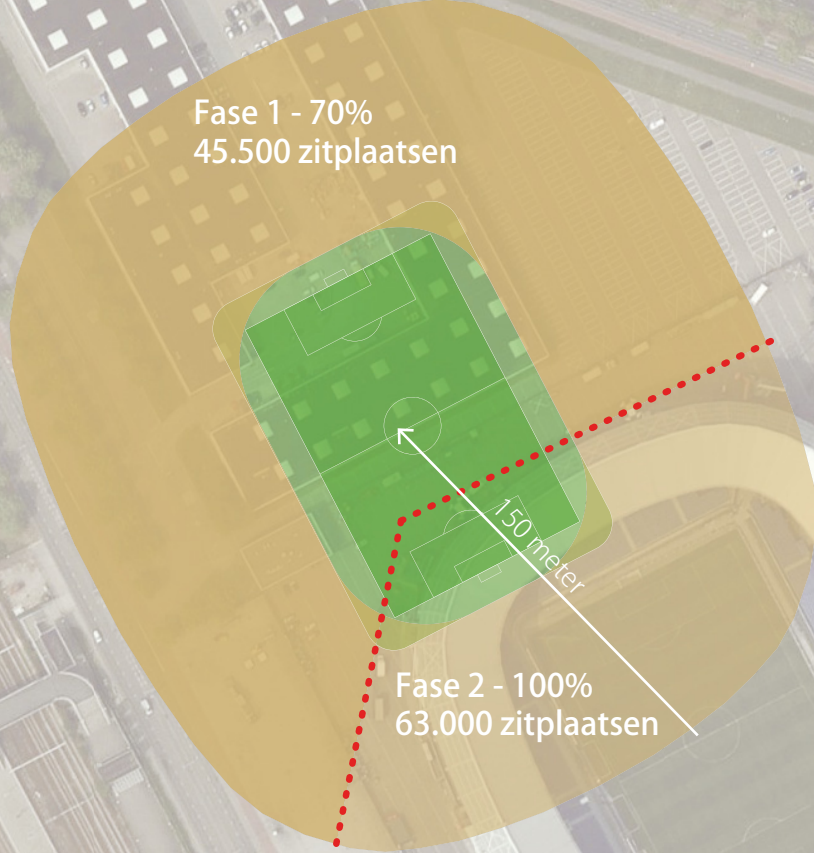
- Nieuw Stadion Feyenoord is zodanig gepositioneerd dat het naadloos aansluit op de **bestaande infrastructuur**,
- Nieuw Stadion Feyenoord moet optimaal aansluiten op **toekomstige infrastructuur** (3e stadsbrug, metro, tram naar noordoever),
- Nieuw Stadion Feyenoord moet de omgeving versterken en als **vliegwiel** dienen voor Feijenoord en Vreewijk,
- Nieuw Stadion Feyenoord is zo gepositioneerd dat het van alle kanten als **icoon** in Rotterdam-Zuid gezien wordt.
- Feyenoord mag **geen (financiële) hinder** ondervinden van de bouw van Nieuw Stadion Feyenoord,
- alle bestaande en toekomstige functies worden door de **nieuwe esplanade** op de omgeving en elkaar aangesloten.

Bij het ontwerp van Nieuw Stadion Feyenoord moeten de sterke punten van de **archetypische Kuip** als uitgangspunt worden genomen. Hierbij valt te denken aan de typerende **gekromde ringstructuur**, en de korte afstand tussen de tribunes en het veld.

Business faciliteiten zijn daarin bij voorkeur zo **onopvallend** mogelijk geïntegreerd in de structuur van het stadion.

Hoewel deze strategie geen tastbaar stadionontwerp bevat, vinden wij de kwaliteiten die voor Nieuw Stadion Feyenoord noodzakelijk zijn vooral terug in het ontwerp van de Donbass Arena te Donetsk (Oekraïne) en de Allianz Arena in München (Duitsland).

Alles waar stadions nu en in de toekomst aan moeten voldoen is bij die stadions op een voortreffelijke manier gerealiseerd waarbij onze strategie het zwakke punt van deze stadions, namelijk dat ze geen directe meerwaarde hebben voor stedelijke beleving van de stad, oplost door **Nieuw Stadion Feyenoord optimaal in te bedden in dit deel stad**.



Fase 1 - 70%  
45.500 zitplaatsen

Fase 2 - 100%  
63.000 zitplaatsen

150 meter

Middels de **gefaseerde bouw** (2 fases) dragen we zorg voor een normaal verloop van de competitie in De Kuip gedurende de eerste bouwfase.

Na afronden van de eerste fase (ca. 70% van de nieuwbouw) kan er verhuisd worden naar het nieuwe stadion. De capaciteit is dan nagenoeg gelijk aan die van De Kuip. Het voordeel dat hiermee behaald wordt is dat de **business faciliteiten**, alle zitplaatsen en overige voorzieningen bij het in gebruik nemen van het nieuwe stadion op een veel hoger niveau zullen liggen.

De positionering zoals voorgesteld zorgt ook voor een immer **veilige situatie** tijdens wedstrijden als er gebouwd wordt. De afstand tot De Kuip is zodanig dat er voldoende ruimte is in geval van calamiteiten.

#### FASE 1a

realisatie 70%  
ca. 45.500 zitplaatsen of of ca. 48.000 zit- en staanplaatsen  
ca. 65 business units  
bouwtijd: 1,5 jaar

#### FASE 1b

verplaatsen veld en start sloop Stadion Feyenoord  
bouwtijd: vanaf mei tot en met september

#### FASE 2a

afbouwen stadion  
ca 63.000 zitplaatsen of ca. 70.000 zit- en staanplaatsen  
90 business units  
bouwtijd: 1 jaar

#### FASE 2b

plaatsing dak  
bouwtijd: 3 maanden (juni tot en met augustus)



### **AFSLUITBAAR DAK**

Nieuw Stadion Feyenoord met een afsluitbaar dak voorziet in optimale multifunctionaliteit en garandeert dat de geplande evenementen en wedstrijden plaats zullen vinden.

### **GELUIDSHINDER**

Een afsluitbaar Nieuw Stadion Feyenoord verkleint de geluidscontour dusdanig dat de exploitatiemogelijkheden vergroot worden.

### **ZICHTLIJNEN**

Nieuw Stadion Feyenoord voldoet aan de hoogste eisen voor wat betreft goede zichtlijnen.

### **LOOPLIJNEN**

Nieuw Stadion Feyenoord voldoet aan de hoogste eisen voor wat betreft goede looplijnen.

### **ZITRUIMTE**

Nieuw Stadion Feyenoord voldoet aan de hoogste eisen voor wat betreft de eisen die aan hedendaagse zitplaatsen gesteld worden.

### **VOORZIENINGEN**

Nieuw Stadion Feyenoord voldoet vanzelfsprekend aan het gewenste niveau voor wat betreft voorzieningen.

### **ONDERHOUD**

Nieuw Stadion Feyenoord is vanzelfsprekend een onderhoudsarm gebouw.

### **NIEUWE TECHNOLOGIEËN**

Nieuw Stadion Feyenoord huisvest vanzelfsprekend de laatste stand van zaken voor wat betreft SMART stadions en zal eenvoudig te upgraden zijn aan de voortschrijdende technologische ontwikkelingen.

### **COMFORT EN KWALITEIT**

Nieuw Stadion Feyenoord voldoet vanzelfsprekend aan de hoogste eisen voor wat betreft de algehele beleving van comfort en kwaliteit.

### **VEILIGHEID**

Nieuw Stadion Feyenoord voldoet vanzelfsprekend aan de hoogste veiligheidseisen.

### **DUURZAAMHEID**

Nieuw Stadion Feyenoord is vanzelfsprekend het duurzaamste stadion van Europa.









De realisatie van **San Mamés Barria** is het meest recente stadionproject dat een vergelijkbaar traject van realisering kent zoals nu door ons wordt voorgesteld om tot Nieuw Stadion Feyenoord te komen. In de eerste fase wordt circa 70% van Nieuw Stadion Feyenoord naast De Kuip gerealiseerd.

Nadat de bouw voor circa 70% gereed is, komt helaas maar onvermijdelijk de sloop van De Kuip in beeld. In een zomerperiode, tussen het einde van een voetbalseizoen en de start van een nieuw voetbalseizoen, wordt als eerste dat gedeelte van De Kuip gesloopt om plaats te maken voor de aanleg van de rest van het nieuwe speelveld. Vervolgens worden de overige delen van De Kuip gesloopt en wordt tegelijkertijd gestart met de bouw van het ontbrekende deel van Nieuw Stadion Feyenoord.

### Tastbare voordelen voor Feyenoord

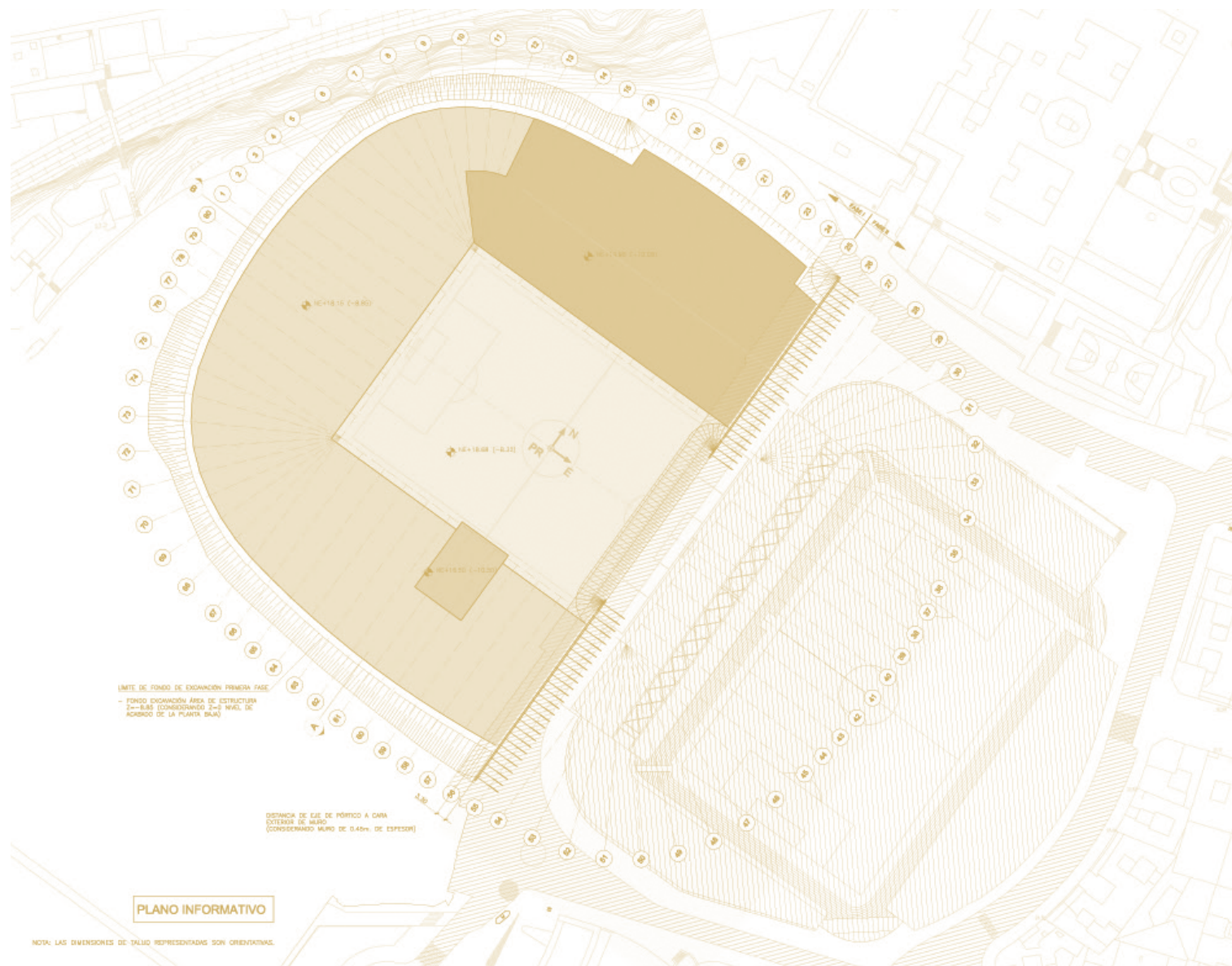
- Slechts twee grote bouwfases,
- Overzichtelijke planning,
- Geen 4-jarige verjaging van supporters door hun eigen stadion heen,
- Tijdens de bouw van de eerste fase geen omzetverlies in De Kuip,
- Geen overlast door de bouwwerkzaamheden bij wedstrijden of evenementen in De Kuip,
- Direct na het in gebruik nemen van de eerste fase van Nieuw Stadion Feyenoord de beschikking over de noodzakelijke capaciteit en kwaliteit voor de business units en business seats,
- Direct na het in gebruik nemen van de eerste fase van Nieuw Stadion Feyenoord de beschikking over de noodzakelijke kwaliteit en voorzieningen voor de bezoekers die op de overige plaatsen zitten.

### Emotionele voordelen voor Feyenoord

- In de basis blijft Nieuw Stadion Feyenoord vrijwel op dezelfde plek als De Kuip waardoor de beleving van wedstrijden bezoeken ongewijzigd blijft,
- Geen verlies van sfeer tijdens het realiseren van de grootste bouwfase,
- Weinig verlies van sfeer tijdens de bouw van het laatste 1/3 gedeelte (slechts 1 seizoen) .

### Nadeel

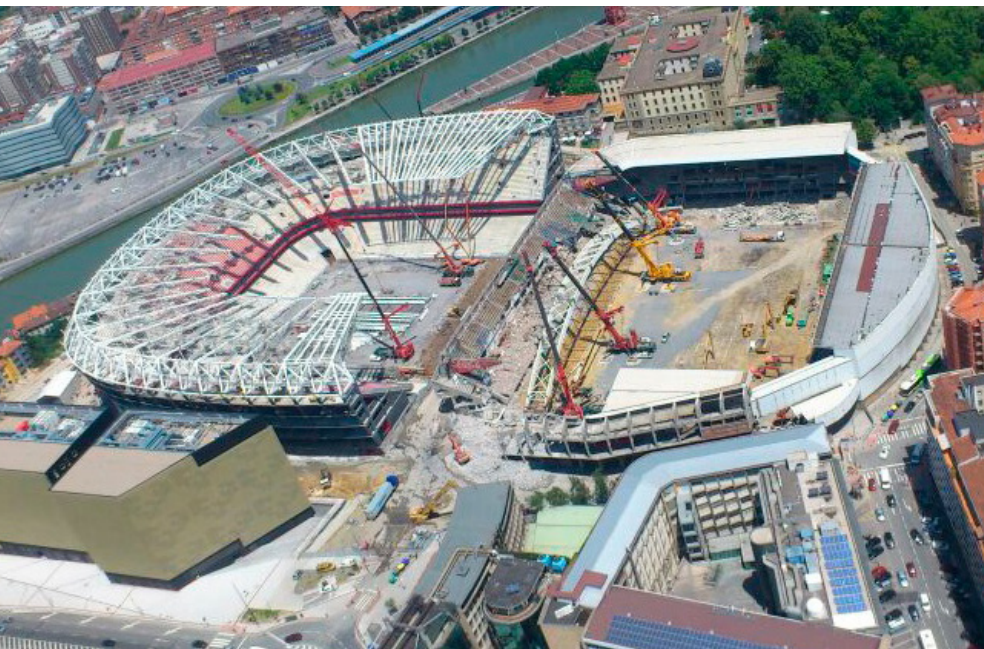
- complexere logistiek tijdens bouw in vergelijking tot een 'lege' locatie,
- meer voorzorgmaatregelen tijdens wedstrijden om bouwplaats te beveiligen,
- een schuifdak is pas aan het einde van de tweede fase te realiseren. Echter door dit ter plaatse te prefabriceren (zie spanten uitbreiding sportpaleis Ahoy) kan het dak in een zomerstop op het stadion gehesen worden











## Strategie

Om tot een win-win-win situatie te komen is een goed doordachte stedelijke mix van functies in het gebied essentieel.

## Gemeente

Voor de gemeente moet het programma bijdragen aan de doelen die de gemeente stelt in haar diverse visies en (college)programma's. Hier kan ook aansluiting bij ontwikkelingen en ambities op boven-regionaal of nationaal niveau worden gezocht. Er kan bijvoorbeeld naast de Stadion-driehoek ook worden gekeken naar veel betere verbindingen met omliggende wijken en gebieden. Hiermee kan een einde worden gemaakt aan de gefragmenteerdheid van dit deel van Zuid en zo kan ook een optimalisering van de gebiedsoverschrijdend infrastructuur gerealiseerd worden.

## Rotterdammer

Het gebied moet aantrekkelijker worden voor de Rotterdammer en niet Rotterdammers. Naast wonen en werken wordt gekeken naar leisure, sport en entertainment. Totaal wordt gedacht aan ca. 200.000 m<sup>2</sup> programma waarbij er nu al indicaties zijn voor de afzet van ongeveer 100.000 m<sup>2</sup> (hotel, horeca en werken).


## Feyenoord

Gezocht zal worden naar een vernieuwende stadiontypologie die het verdienmodel van Feyenoord zal versterken. Naast de multifunctionaliteit die grote evenementen optimaal kan faciliteren zal de binnenkant van het stadion alle kenmerken die de Kuip zo bijzonder maken zo veel mogelijk laten terugkeren. Hierbij moet gedacht worden aan de vloeiende ovale tribunes, de goede akoestiek, de intimiteit van het dicht op het veld zitten. Ook zal getracht worden het te openen dak zo groot mogelijk te maken zodat het plaatsje in de zon nog mogelijk is. Nieuw stadion Feyenoord zal net als de Kuip 80 jaar geleden, weer een nieuwe standaard gaan zetten in stadionontwerp in Europa.

## Win-win-win

Gedacht wordt aan meervoudig gebruik van diverse onderdelen van het plan. Zo kan het deel van de parkeergarage/transferium waar bussen zullen parkeren voor evenementen buiten die tijden dat er evenementen zijn gebruikt worden als terminal voor goederenoverslag waarbij de goederen van met diesel-brandstof aangedreven voertuigen worden over-





geladen in elektrisch aangedreven voertuigen. Dit draagt dan bij aan een verbetering van de luchtkwaliteit in de stad en haakt aan bij de ambities van het College van B&W van Rotterdam. Dit levert ook mogelijkheden op tot het verkrijgen van subsidies voor dergelijke voorzieningen.

Het stadion zal multifunctioneel zijn met als hoofdgebruiker Feyenoord. Ook zal de multifunctionaliteit van het stadion vergroot worden door het veld deels verplaatsbaar te maken (analoog aan het Stade Pierre Mauroy te Lille). Hierdoor wordt het stadion veel attractiever voor het organiseren van events en concerten. Samenwerking met een partij die events en concerten kan programmeren in het stadion en een eventueel te realiseren kleine zaal (1500 toeschouwers) biedt ook meer kansen en werkgelegenheid. En uiteraard moet Nieuw Stadion Feyenoord zelf een toeristische attractie worden, een dagje uit.

#### **Synergie voor alle partijen**

Door de stadionontwikkeling onderdeel te laten zijn van een grotere gebiedsontwikkeling, kan er slim gepland en gebouwd worden zonder beperkt te zijn door bestaande gebouwen. Het combineren van fundering, infrastructuur en bouwplaatskosten zal leiden tot het drukken van de kosten voor Feyenoord en de gemeente Rotterdam.

Naast de inkomsten uit de gebiedsontwikkeling met meervoudig grondgebruik, kan de gemeente Rotterdam door de infrastructuur 24/7 op 365 dagen per jaar te exploiteren (denk aan parkeergelegenheid) een direct verdienmodel voor de gemeente. Daarnaast kan de stad haar investeringen ook terugverdienen met het indirecte rendement (meer bezoekers, toeristen, etc).

De strategie zal ook voor Feyenoord financiële voordelen opleveren. In de eerste fase van de plannen wordt uitgegaan van een verbeterd O20-model: een stadion gebouwd op en in een parkeergarage. De bouwkosten van bijvoorbeeld de fundering van het stadion en de parkeerplekken (ca. EUR 20.000 per stuk indien de gemeente dit zelf op locatie wil bouwen) scheelt Feyenoord ca. EUR 40 miljoen bij 2.000 plaatsen in het stadion..

Het is belangrijk om in eerste instantie een betrouwbare en realistische indicatie van de omvang van de financiële voordelen voor alle partijen in kaart te brengen, maar dat deze aanpak zorgt voor een win-win-win is evident.

	pagina	tekst	bron
	10	Kansen voor gebiedsontwikkeling	Gebiedsvisie Stadionpark [ <a href="http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Stadsvisie/2008-12%20Def_Gebiedsvisie_STADIONPARK_lowres_spreads.pdf">http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Stadsvisie/2008-12%20Def_Gebiedsvisie_STADIONPARK_lowres_spreads.pdf</a> ]
	12	Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)	<a href="http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/nsl/">http://www.infomil.nl/onderwerpen/klimaat-lucht/luchtkwaliteit/nsl/</a>
	20	Europese stadionontwikkelingen	<a href="http://www.wikipedia.org">http://www.wikipedia.org</a> <a href="http://www.skyscrapercity.com">http://www.skyscrapercity.com</a>
	20	Nationaal Programma Rotterdam-Zuid	<a href="http://www.rotterdam.nl/nprz">http://www.rotterdam.nl/nprz</a>
	20	Stadsvisie 2030	Stadsvisie Rotterdam - Ruimtelijke ontwikkelingsstrategie 2030 [blz 122-127 en 154-159 <a href="http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Stadsvisie/STADSVISIEROTTERDAM_2030_dec2007.pdf">http://www.rotterdam.nl/DSV/Document/Stadsvisie/STADSVISIEROTTERDAM_2030_dec2007.pdf</a>
	27	Overzicht Nieuwbouw stadions sinds 2001, kosten per stoel	Rapport KPMG: A Blueprint for Successful Stadium development, pagina 28 <a href="http://www.kpmg.com/NL/nl/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Documents/PDF/Building-and-Construction/Blueprint-Successful-Stadium-Development.pdf">http://www.kpmg.com/NL/nl/IssuesAndInsights/ArticlesPublications/Documents/PDF/Building-and-Construction/Blueprint-Successful-Stadium-Development.pdf</a>
38	34	Mijlpalen San Mames Barria	<a href="http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=450648">http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=450648</a>
	38	ZICHTLIJNEN, LOOPLIJNEN, ZITRUIMTE, COMFORT EN KWALITEIT, VEILIGHEID	Green Guide to Safety at Sports Grounds [ <a href="http://www.safetyatsportsgrounds.org.uk/publications/green-guide">http://www.safetyatsportsgrounds.org.uk/publications/green-guide</a> ] Bouwbesluit 2012 naar NEN 2580. In paragraaf 4.5.2

# COLOFON

initiatief

**Ard Buijsen** (artisan architects) Rotterdam

**Erwin Pakasi** Barendrecht

april 2015

versie: 2.01

**artisan** architects

contactpersoon

Ard Buijsen

Bergselaan 149

3037 BH Rotterdam

t +31107370110

info@artisanarchitects.eu

www.artisanarchitects.eu

Op alle aan u verstrekte gegevens is het recht van copyright vastgelegd. Niets van deze gegevens mag worden verveelvoudigd, of openbaar gemaakt in enige vorm of enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opname of anderszins, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van **artisan architects** en **Erwin Pakasi**



