

18-6-2013



RADBOUD
UNIVERSITEIT
NIJMEGEN

VAN VOETBALTEMPEL NAAR EEN NIEUWE STEMPEL



Een nieuwe functie voor de Kuip | Robert Wursten (3032183)

Van voetbaltempel naar een nieuwe stempel: Een nieuwe functie voor de Kuip

Robert Wursten

Bachelorthesis Geografie, planologie & milieu (GPM)

Faculteit der Managementwetenschappen

Radboud Universiteit Nijmegen

Juni 2013

Begeleider: Prof. Dr. P.M. Ache

Voorwoord

Voor u liggen de bevindingen van een onderzoek naar een nieuwe functie voor voetbalstadion de Kuip. Een onderwerp dat mij niet alleen als ruimtelijk wetenschapper aanspreekt, maar ook een persoonlijke relevantie kent. Als Feyenoordsupporter heeft ook dit stadion in mijn leven tot zover een belangrijke rol gespeeld. Door het dreigende verlies van het stadion wilde ik de kans aangrijpen om een nieuwe functie voor het stadion te bedenken, om zo er voor te zorgen dat het mooiste stadion van Nederland ook in de toekomst behouden kan blijven voor de stad Rotterdam.

Als eerst wil ik Prof. Dr. Peter Ache bedanken voor zijn begeleiding bij deze thesis. Zonder zijn duidelijke commentaar en snelle reacties was deze thesis niet geworden wat hij uiteindelijk is. Verder wil ik Marnix de Vos van BVR adviseurs voor ruimtelijke ontwikkeling bedanken voor zijn kritische kijk op mijn bevindingen middels de observatie. Tot slot wil ik graag oma Wursten, ouders Jack en Thea Wursten en vrienden Jan Rademaker en Rom Brans bedanken voor het doorspelen van (academische) literatuur, dan wel hulp in het proces van het schrijven van deze thesis.

Robert Wursten,
Nijmegen, Juni 2013

Inhoudsopgave

Voorwoord	III
Inhoudsopgave	IV
Samenvatting	VI
1 Inleiding	1
1.1 Projectkader	1
1.2 Doelstelling	3
1.3 Vraagstelling	3
2 Concepten	5
2.1 Conceptueel Kader	5
2.1.1 Wat is herbestemming?	5
2.1.2 Bestaande herbestemmingsconcepten	6
2.1.3 Verantwoording van de gekozen theorie	7
2.2 Conceptueel Model	9
2.2.1 Herbestemmingswijzer	9
2.2.2 Operationalisering van de belangrijkste begrippen	11
2.2.3 Conceptueel model voor een nieuwe functie voor een gebouw	16
2.2.4 Kritische perspectieven op de gekozen benadering	17
3 Methoden	19
3.1 Onderzoeksstrategie	19
3.1.1 Mogelijke onderzoeksstrategieën	19
3.1.2 Onderzoeksstrategie van deze thesis	19
3.2 Onderzoeksmateriaal	20
4 Functiecategorieën	22
4.1 De kuip en zijn omgeving	22
4.1.1 Vervoersstromen rondom de Kuip	22
4.1.2 Faciliteiten van de Kuip	22
4.1.3 De omgeving van de Kuip	23
4.2 De omgeving toegepast op functiecategorieën	23
4.2.1 Gebouwen voor verkeer en industrie	23
4.2.2 Kantoor en handelsgebouwen	25
4.2.3 Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging en detentie	26

4.2.4 Restaurants, amusement- en recreatiegebouwen	27
4.2.5 Gebouwen voor religieuze functies	28
4.2.6 Gebouwen voor onderwijs, cultuur en wetenschap	29
4.2.7 Woongebouwen in het algemeen	30
4.3 Overgebleven functiecategorieën	31
5 Grove functies	32
5.1 Grove functies vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel perspectief	32
5.1.1 Gebouwen voor verkeer en industrie	32
5.1.2 Kantoor- en handelsgebouwen	34
5.1.3 Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie	35
5.1.4 Restaurants, amusement- en recreatiegebouwen	37
5.1.5 Gebouwen voor religieuze functies	38
5.1.6 Gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap	38
5.1.7 Woongebouwen in het algemeen	40
5.2 Overzicht van scores van grove functies	41
6 Fijne functies	43
6.1 Grove functies vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel perspectief	43
6.1.1 Winkel etc.	43
6.1.2 Restaurants, cafés & bars	46
6.1.3 Huisvesting, woongebouwen in het algemeen	48
6.1.4 Hotels etc.	50
6.2 Overzicht van scores van fijne functies	51
7 Functiecombinatie	53
7.1 Ondersteuning van het bedrijfsproces	53
7.2 Overlast	53
7.3 Visuele hinder	54
8 Conclusie	56
Referenties	56
Bijlage 1 Lijst van mogelijke functies voor vastgoed (Hek et al., 2004)	60
Bijlage 2 Observatieverslag de Kuip	64
Bijlage 3 Interviewverslag Marnix de Vos, BVR Adviseurs	70

Samenvatting

Door de waarschijnlijke bouw van een nieuw voetbalstadion in Rotterdam-Zuid is de kans groot dat het huidige stadion, Stadion Feijenoord of de Kuip, overbodig zal raken. Om dit in de toekomst te kunnen voorkomen wordt er in dit onderzoek er op een actieve manier gezocht naar een nieuwe functie voor voetbalstadion de Kuip. Hierbij is getracht met de herbestemmingswijzer ontwikkeld door Michel Hek. De hoofdvraag luidt dan ook: *Welke andere (gecombineerde) functies zijn er voor stadion de Kuip mogelijk vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel oogpunt?* Door middel van verschillende onderscheden stappen is geprobeerd een zo compleet mogelijk antwoord te geven op deze hoofdvraag.

Alle mogelijke functies zijn op een wetenschappelijke manier gezeefd, waarna uiteindelijk een aantal mogelijke functies zijn ontstaan. Deze zijn tot slot bekeken in mate van combineerbaarheid van deze functies.

Als eerst is er gekeken naar alle mogelijke functiecategorieën, die terug te vinden zijn in bijlage 1. In deze stap is een grove selectie gemaakt in functiecategorieën, die in essentie een mogelijke functie zouden kunnen vervullen in de Kuip. Alle functiecategorieën zijn hierbij getoetst op drie vetocriteria. Dit houdt in dat een functiecategorie aan alle 3 de criteria moet voldoen, voor hij verder kan worden bekeken in verdere stappen. Als eerst moeten de benodigde vervoersstromen aanwezig zijn voor een functie om daar te kunnen functioneren. Ook moet er op het kavel genoeg ruimte zijn om een functie te kunnen huisvesten. Tot slot moet een nieuwe functie binnen de bestaande omgeving passen. In hoofdstuk 4 zijn alle functiecategorieën onderworpen aan deze criteria. De functiecategorieën die aan al deze vetocriteria voldoen zijn de volgende functiecategorieën: Gebouwen voor het wegverkeer; Pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen; Kantoorgebouwen; Winkel etc.; Andere gezondheidsdiensten; Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen; Restaurants, Cafés & Bars; Ontmoetingscentra; Scholen; Dierentuinen, musea & kunstgalerijen; Bibliotheken; Informatie- en expositiegebouwen; Studio's; Huisvesting en tot slot Hotels etc.

Na die eerste schifting kan er gekeken worden naar de grove functies die passen bij het stadion. Hierbij worden de bovengenoemde functiecategorieën allen bekeken vanuit, zoals in de hoofdvraag beschreven is, maatschappelijk, technisch een procedureel oogpunt. De maatschappelijke haalbaarheid wordt hierbij gemeten aan de hand van drie indicatoren: De verblijfsduur, oftewel de verwachte tijd dat een functie op een locatie zal verblijven, het buurtgebruik, oftewel hoe vaak een omwoner gebruik kan maken van deze functie en dus of deze functie een nut heeft voor de directe omgeving en tot slot de aanwezigheid van de functie. Hierbij wordt er op gelet in hoeverre bepaalde functies al aanwezig zijn in de omgeving en of er (meer)

behoefte is aan deze functie. Voor technische haalbaarheid is slechts gekeken naar 1 indicator, namelijk 'aanpassing'. Bij deze indicator gaat het om het beoordelen van de aanpassingen die noodzakelijk zijn om de betreffende functie binnen het bestaande gebouw te kunnen huisvesten. Tot slot bestaat de indicator uit drie indicatoren. De indicator 'weerstand van bewoners' moet hierbij iets zeggen over de mogelijke weerstand die optreedt tegen een bepaalde functie. De indicator 'bestemmingsplan' meet of het realiseren van een functie in overeenstemming is met het bestemmingsplan en in hoeverre hier van afgeweken kan worden. Tot slot bekijkt de indicator 'bouw- en regelgeving' in hoeverre er rekening gehouden moet worden met andere bouw- en regelgeving, wanneer er wordt overgegaan op een nieuwe functie.

Alle functies scoren op deze indicatoren van 1 tot 5, waarbij 1 slecht is en 5 goed. De 4 grove functies met de hoogste score worden verder bekeken in stap 3, het bepalen van de meest geschikte fijne functies. Dit zijn de grove functies 'Winkel etc.', 'Restaurants, cafés & bars', 'Huisvesting' en 'Hotels etc.'.

Deze functies zijn allemaal op te delen in specifieke functies, de fijne functies. Welke dit zijn is te zien in bijlage 1. Deze functies zijn getoetst aan dezelfde 7 indicatoren als de grove functies. Ook hierbij geldt dat de functies met de hoogste score de beste oplossing lijken om een nieuwe functie te bekleden in de Kuip. De 6 meest geschikte fijne functies die hieruit zijn gekomen zijn 'Levensmiddelenwinkels'; 'Kleding & Schoeisel', 'Andere huishoudelijke artikelen'; 'Restaurants', 'Cafés' en tot slot 'Gemengde bebouwing', oftewel woonruimte gecombineerd met een andere functie. Deze functies zijn daarom meegenomen in de laatste stap van het proces, functiecombinatie.

Omdat stadion de Kuip een groot stadion is, is er veel ruimte voor nieuwe functies. Dit betekent ook dat functies mogelijk met elkaar gecombineerd kunnen worden om zo optimaal gebruik te kunnen maken van de omgeving. Deze functiecombinatie is op drie manieren getest, namelijk of er sprake is van ondersteuning in het bedrijfsproces, of er sprake is van overlast en of er sprake is van visuele hinder. Wanneer blijkt dat van deze drie vormen van hinder geen sprake is, of dat er wellicht zelfs sprake is van een positief effect, is er geen bezwaar tot functiecombinatie. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van hinder wanneer de zes betreffende functies met elkaar worden vergeleken, waardoor het mogelijk is deze functies met elkaar te combineren binnen het stadion. Dit kan bijvoorbeeld gedaan worden door de onderkant van het stadion beschikbaar te stellen voor horecagelegenheden. Deze kunnen hierbij dan gebruik maken van de binnenplaats die het stadion biedt, door hier bijvoorbeeld terrassen te plaatsen. De verdiepingen erboven zouden dan gebruikt kunnen worden voor winkel- en woondoeleinden.

1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het onderwerp van de thesis worden geïntroduceerd. In paragraaf 1.1 zal er middels een projectkader inzicht worden gegeven in de problematiek rond de Kuip en de maatschappelijke, wetenschappelijke en persoonlijke relevantie hiervan. In paragraaf 1.2 wordt de doelstelling geïntroduceerd. Deze doelstelling wordt in paragraaf 1.3 uitgewerkt in de vraagstelling. Deze vraagstelling zal bestaan uit een centrale vraag, die opgedeeld kan worden in een aantal deelvragen.

1.1 Projectkader

Wanneer je met de auto op de van Brienenoordbrug rijdt in zuidelijke richting, vloeit aan je rechterhand de Maas door het Rotterdamse urbane landschap. Aan de oevers van de Maas torenen vier lichtmasten boven alles en iedereen uit. Het zijn de lichtmasten van stadion de Kuip, het op het Olympisch Stadion te Amsterdam na oudste stadion van Nederland (Crimson, 2013). Een stadion dat is gebouwd in 1932 en nog eens serieus is verbouwd in 1992. Het thuisstadion van voetbalclub Feyenoord. Een gebouw dat veel meer is dan slechts een stadion, het is een landmark van de stad en een tempel voor velen, een ontmoetingsplaats waar men eens in de twee weken mensen ontmoet met dezelfde passie.

Echter, er lijkt weldra een einde te gaan komen aan de Kuip in de huidige opzet. De constructie begint oud te worden en marketingtechnisch is het stadion ook niet meer interessant. Een grootscheepse verbouwing om het stadion rendabel te houden voor voetbalwedstrijden kost te veel geld. Grote evenementen als concerten en voetbalwedstrijden van het Nederlands elftal worden grotendeels al door concurrenten, zoals de Amsterdam ArenA, Ziggo Dome en Ahoy', georganiseerd. Hierdoor loopt de stadionexploitant, Stadion Feijenoord N.V., én voetbalclub Feyenoord veel geld mis. De aangedragen oplossing is de bouw van een nieuw (multifunctioneel) voetbalstadion. Zo is er in de landelijke media de laatste tijd veel geschreven over het plan om de Kuip te vervangen. Zo pakte het Algemeen Dagblad uit met het nieuws dat er een nieuw stadion moet komen op Varkenoord (AD, 2012a). Vrijwel direct kwam een reactie hierop van de stadiondirectie, dat aan gaf dat verbouwen tot een moderner voetbalstadion niet mogelijk was (AD, 2012b). De stelling van de stadiondirectie is later herhaald en er is nogmaals afstand gedaan van belangengroep Reddekuip (AD, 2013b). Recent kwam zelfs naar buiten dat de gemeente 90 miljoen euro heeft gereserveerd om te investeren in het stadionpark, wanneer wordt overgegaan op nieuwbouw (AD, 2013c). Dat de stadiondirectie en de gemeente Rotterdam bij dit standpunt blijven verhoogt dan ook de noodzaak tot een andere functie voor het huidige stadion. Architectenbedrijf Crimson heeft een nieuw voorstel gedaan, waarbij er zowel een nieuw stadion komt als dat het oude behouden blijft (AD (2013a)), NRC Handelsblad

(2013) & Crimson, 2013). Bij deze oplossing wordt er getracht de Kuip terug te brengen tot zijn originele staat. Een nieuwe specifieke functie is echter nog open.

Door een hypermodern stadion te bouwen hoopt men de strijd weer aan te kunnen gaan met eerdergenoemde concurrenten. Op een steenworp afstand van de huidige kuip moet dit nieuwe stadion gaan verrijzen, op Varkenoord. Varkenoord is het complex waar nu nog wordt getraind door de eerste selectie van Feyenoord, en waar tevens de jeugdelftallen hun wedstrijden afwerken. Het grootste probleem met de bouw van een nieuwe Kuip, is dat de oude Kuip niet meer gebruikt zal worden. Omdat de Kuip een gemeentelijk monument is, zijn er dus complexe regels aan verbonden om het stadion eventueel te kunnen slopen (Reddekuip, 2012). Door de grote emotionele waarde die het stadion heeft voor veel mensen, lijkt het geen optie om het hele stadion met de grond gelijk te maken. Het lijkt dan ook noodzakelijk te zijn dat de Kuip in enige vorm behouden blijft voor Rotterdam. Hierbij zal actief gezocht moeten worden naar een nieuwe functie die het stadion kan bekleden.

Deze kwestie kent een hoge maatschappelijke relevantie. De Kuip staat namelijk op de monumentenlijst van de gemeente Rotterdam. In de praktijk betekent dit dat het stadion niet zomaar gesloopt mag worden. Dit is alleen mogelijk na een lange en ingewikkelde procedure (Reddekuip, 2012). Het ligt dus niet in de lijn der verwachting dat de Kuip zomaar gesloopt zal worden. Om te voorkomen dat het stadion zonder functie in de stad blijft staan, is het dus noodzakelijk dat er een alternatief wordt bedacht. Verder is het gebouw een landmark van de stad Rotterdam, dat veel emoties oproept bij supporters van Feyenoord, de bespeler en hoofdhurder van het stadion, en/of Rotterdammers. Eventuele sloop van het stadion zal dan logischerwijs ook op veel weerstand stuiten en dus is het wenselijk om een nieuwe bestemming te zoeken.

Naast de maatschappelijke relevantie is er echter ook een wetenschappelijke relevantie. Zoals eerder beschreven is er genoeg bekend over herbestemmingen in het algemeen, met deze thesis wordt getracht een stuk bij te dragen over de herbestemming van stadions, waar een stuk minder over bekend is. Een stadion is een groot gebouw, wat voor velen zal voelen als een gezichtstrekker. Door een stadion op juiste wijze te herbestemmen, kan dit een boost geven aan de omgeving. De herstructurering van een stadion zal waarschijnlijk meerdere veranderingen teweegbrengen, bijvoorbeeld op het gebied van infrastructuur en mobiliteit. De functieverandering van het stadion kan dus een grote impact hebben op de hele buurt. Wanneer de herbestemming op juiste wijze wordt uitgevoerd, betekent dit dus ook dat deze manier van herbestemmen een houvast kan geven aan herbestemming van andere grote stadions en andere grote publieke gebouwen. Zo staan er op het moment al verschillende stadions in Nederland, onder andere in Venlo en Almelo, op de nominatie om vervangen te worden, waardoor hier ook een nieuwe functie nodig zal blijken.

Tot slot is er nog de persoonlijke relevantie. Ik ben geboren en getogen in Rotterdam,

Feyenoord-supporter en frequent bezoeker van de Kuip. Ik wil graag een steentje bijdragen aan het behoud van de Kuip, om zo ook herinneringen die ik zelf heb in stand te houden.

1.2 Doelstelling

Dit onderzoek zal een praktijkgericht onderzoek zijn. Met behulp van theorieën over herbestemming zal getracht worden een nieuwe functie voor de Kuip te gaan bepalen. Dit is dus een veranderingsgericht onderzoek. Aan het eind van dit onderzoek zullen er dan ook aanbevelingen gedaan gaan worden. De doelstelling van dit onderzoek zal dan ook zijn:

Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van mogelijke andere bestemmingen voor stadion de Kuip door middel van het systematisch bekijken van herbestemmingstheorie op de casus.

Door te kijken naar deze herbestemmingsconcepten zal er dus getracht worden om een nieuwe functie te vinden voor stadion de Kuip.

Dit is in overeenstemming met de vier criteria van Verschuren & Doorewaard (2007). Allereerst is het *nuttig*, omdat op deze manier niet alleen de Kuip behouden kan blijven in de toekomst, maar dat hierdoor ook het draagvlak toeneemt voor de bouw van een nieuwe Kuip. Het feit dat de huidige Kuip zal blijven bestaan zal namelijk een geruststelling zijn voor velen. *Haalbaar en eenduidig* is het ook, omdat het onderzoek op deze manier concreet houvast geeft over hoe het uitgevoerd moet worden (namelijk volgens de fases van de herbestemmingswijzer), wat het resultaat ten goede komt. Ook is er sprake van *informatiegehalte*, want het onderzoek zal op deze manier kennis opleveren hoe de Kuip behouden kan blijven. Dit levert dus nieuwe informatie op, omdat er nog niet specifiek onderzoek is gedaan naar een nieuwe functie voor de Kuip.

1.3 Vraagstelling

Om te kunnen voldoen aan de doelstelling van deze thesis, zal er ook worden gewerkt met een centrale vraagstelling. Deze luidt als volgt:

Welke andere (gecombineerde) functies zijn er voor stadion de Kuip mogelijk vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel oogpunt?

Om een gedegen antwoord te kunnen geven op deze centrale vraag, kan deze in de volgende stappen opgedeeld worden:

- Welke functiecategorieën zijn geschikt voor een nieuwe functie voor de Kuip?
 - Welke grove functies zijn geschikt voor een nieuwe functie in de Kuip?
- Maatschappelijk

- Technisch
- Procedureel
- Welke fijne functies zijn geschikt voor een nieuwe functie in de Kuip?
 - Maatschappelijk
 - Technisch
 - Procedureel
- Is er functiecombinatie mogelijk?

Deze deelvragen vormen een rode draad die uiteindelijk moeten leiden tot het beantwoorden van de hoofdvraag. De deelvragen dienen als filters, waarna er uiteindelijk een gedegen antwoord gegeven kan worden op de hoofdvraag.

2 Concepten

In dit hoofdstuk zal aandacht worden geschonken aan concepten rond herbestemming. In paragraaf 2.1 zal het theoretisch kader gepresenteerd worden. Hierin worden algemene concepten betreffende herbestemming besproken. In paragraaf 2.2 wordt er in het conceptueel model aandacht besteed aan een concreet herbestemmingsconcept, de herbestemmingswijzer.

2.1 Conceptueel kader

Allereerst zal er in het conceptueel kader een algemene definitie gegeven worden van herbestemming. In paragraaf 2.1.2 zullen vervolgens verschillende herbestemmingsconcepten kort besproken worden. Tot slot wordt er in paragraaf 2.1.3 een verantwoording van het gekozen herbestemmingsconcept gegeven.

2.1.1 Wat is herbestemming?

Het begrip herbestemming neemt een belangrijke plaats in in deze thesis. Om een gedegen onderzoek uit te kunnen voeren, moet er eerst gekeken worden naar wat er in de gangbare wetenschappelijke literatuur wordt verstaan onder herbestemming. Volgens de definitie van Henket (1990) is herbestemming “Het geheel aan maatregelen dat ertoe dient een bestaand gebouw in een technische staat te brengen of te houden, zodat het een nieuw functioneel en/of technisch programma van eisen voor een bepaalde periode kan huisvesten, ervan uitgaande dat de oorspronkelijke functionele bestemming gewijzigd wordt”. Henket (1990) zegt hierbij dus dat herbestemming bestaat uit handelingen die ervoor zorgen dat een bestaand gebouw andere functies kan huisvesten. Hek et al. (2004) maakt een onderscheid tussen herbestemming, waarin hij Henket (1990) volgt, en transformatie. Met transformatie worden de maatregelen bedoeld die ook fysisch van aard zijn (Hek, 2003). Dat wil zeggen dat het visuele aspect in deze term, in tegenstelling tot herbestemming, hierin ook een rol speelt. Er verandert iets aan het uiterlijk van het gebouw, waardoor het praktisch een ander gebouw wordt. In deze thesis zullen deze begrippen door elkaar heen gebruikt worden. Hierbij moet echter rekening worden gehouden dat er wordt uitgegaan van de definitie van transformatie, als omschreven door Hek (2003).

Verder geeft Hek et al. (2004) aan dat er verschillende termen zijn die nagenoeg hetzelfde betekenen als herbestemming en transformatie, zoals hergebruik, transformatie, renovatie, gebiedsontwikkeling en herontwikkeling. Deze termen kunnen dan ook door elkaar heen gebruikt worden.

Gebiedsontwikkeling kan omschreven worden als het ontwikkelen van een gebied, ondanks de grootte en functie van het betreffende gebied (Buitelaar & Segeren, 2008). Hierbij worden echter

direct kanttekeningen geplaatst, omdat de discussies over gebiedsontwikkeling specifiek en complexer zouden zijn dan bovenstaande definitie. Er kan dan ook een onderscheid gemaakt worden in twee soorten transformatielocaties (Buitelaar & Segeren, 2008). Als eerst worden functieveranderingslocaties genoemd. Hierbij moeten verouderde voorzieningen plaats maken voor een nieuwe functie, bijvoorbeeld woningbouw. Daarnaast worden zogenaamde herstructureringslocaties genoemd, waarbij de voorzieningen niet meer voldoen aan de huidige eisen en moeten transformeren om aan de eisen te blijven voldoen. Deze begrippen zijn te betrekken op de Kuip. Hierbij betekent het begrip herstructureringslocatie dat de huidige Kuip zodanig aangepast zou moeten worden dat hij wederom (voor een lange tijd) geschikt zal blijven om in te blijven voetballen. Wanneer het begrip functieveranderingslocatie op de Kuip betrokken wordt betekent dit dat er wordt gezocht naar alternatieven voor het stadion, om het stadion geschikt te maken voor andere doeleinden dan slechts voetbalwedstrijden, wat dus in deze thesis centraal staat.

Ook zijn er meerdere valkuilen van herbestemming (Rijneveld & Nijboer, 2008). Zo is er vaak een spanningsveld tussen de wens om een leefbare omgeving te maken en de wetten van de marktwerking. Ook wordt de uitvoering van projecten vaak bemoeilijkt door politieke wisselingen op lokale schaal. Hierdoor kan de slagvaardigheid van gemeenten afnemen. Ook wijst Rijneveld & Nijboer (2008) erop dat herbestemming vaak een langdurig proces is, door de aanwezigheid van veel actoren. Bij dit soort projecten kan het zijn dat de bestuurlijke daadkracht ontbreekt. Tot slot wordt gewezen op regelgeving met betrekking tot milieuzonering en risicogebieden. Ook dit kan beperkingen opleggen aan de mogelijkheden voor herbestemming. Hek et al. (2004) benoemt een aantal redenen waarom herbestemming belangrijk is. Ten eerste is er het economische belang. Ten tweede is er het aspect van de duurzaamheid. Verder noemt Hek et al. (2004) ook de ontwikkeltijd, de identiteit van de gebouwde omgeving, de emotie en de schaarste van nieuwbouwgronden als redenen voor herontwikkeling.

2.1.2 Bestaande herbestemmingsconcepten

Er zijn verschillende theorieën en concepten die zich bezig houden met herbestemming. Een van deze wijzers is de transformatiepotentie-meter (Vaziri, 2008). Deze meter meet of een leegstand kantoorgebouw in potentie geschikt is om te transformeren naar wooneenheden. Anderzijds is er de Leegstandsrisico-meter (Vaziri, 2008). Deze meter tracht vast te kunnen stellen welke gebouwen als eerst in de problemen komen wanneer de vraag daalt en waar de noodzaak dus het hoogst is. Verder somt Vaziri (2008) nog een aantal herbestemmingstools op:

- *ABT-Quickscan*
Technische benadering op herbestemming, controleert of het technisch mogelijk is om een bepaalde nieuwe functie te geven aan een gebouw.
- *Transformatiemeter voor kerkgebouwen*
Instrument dat specifiek kijkt naar de transformatie van kerkgebouwen, waarbij wordt gekeken naar de historische waarde en het te realiseren verhuurbaar vloeroppervlak.
- *Instrument 'Geloof in transformatie'*
Ook hier wordt specifiek gekeken naar transformatie van kerkgebouwen. De focus bij dit instrument ligt op de best mogelijke functie volgens markt-, locatie- en gebouwaspecten.
- *Triple-jump methode*
Dit instrument meet de transformatiepotentie van kantoorgebouwen.
- *TOK-lijst*
Transformatie Ontwerpcriteria Kantoren checklist. Dit is een lijst die een transformatie van een gebouw begeleidt.
- *INKOS*
Instrument Kosten Opbrengsten Simulatie is een hulpmiddel om inzicht te verkrijgen in de financiële gevolgen die een herbestemming teweeg brengt.
- *Herbestemmingswijzer*
Een concept dat antwoord geeft op de vraag wat de beste nieuwe invulling is voor een gebouw.

2.1.3 Verantwoording van de gekozen theorie

Zoals hierboven beschreven zijn er dus verschillende herbestemmingstools. In tabel 1 zal voor iedere individuele theorie worden gekeken waarom hij wel of niet geschikt is om te gebruiken in deze thesis

Type herbestemmingstool	Niet geschikt	Wel geschikt
ABT-Quickscan	Dit concept is technisch van aard. Het controleert of een bepaalde bestemming mogelijk is. Er wordt echter niet gezocht naar mogelijke alternatieven, er wordt slechts getest of een transformatie of herbestemming mogelijk is.	

Transformatietool voor kerkgebouwen	Deze transformatietool richt zich slechts op kerkgebouwen en is dus niet geschikt om te gebruiken bij herbestemming van stadions.
Instrument 'Geloof in transformatie'	Deze transformatietool richt zich slechts op kerkgebouwen en is dus niet geschikt om te gebruiken bij herbestemming van stadions.
Triple-jump methode	Deze methode richt zich specifiek op kantoorgebouwen en is hierom niet geschikt om te bekijken voor de transformatie van stadions.
TOK-lijst	Deze methode betreft een checklist die doorlopen moet worden voor mogelijke transformatie. Deze tool gaat echter niet op zoek naar nieuwe functies, maar test of deze haalbaar zijn.
INKOS	Ook deze methode bekijkt of een herbestemming mogelijk blijkt, maar zoekt niet naar wat de mogelijkheden zijn voor nieuwe functies.
Herbestemmingswijzer	Dit concept bekijkt stapsgewijs wat de mogelijkheden zijn voor herbestemming. Door een aantal stappen te doorlopen blijven er uiteindelijk een aantal functies over waarvoor het gebouw geschikt is voor herbestemming of

transformatie. Hierdoor is deze theorie uitermate geschikt.

Tabel 1 Mogelijke herbestemmingstools, eigen werk

2.2 Conceptueel model

In deze paragraaf zal eerst de herbestemmingswijzer uitgebreid behandeld worden. Daarna zullen in paragraaf 2.2.2 de belangrijkste begrippen worden geoperationaliseerd, waarna in paragraaf 2.2.3 een conceptueel model van het toekennen van een mogelijke nieuwe functie wordt gegeven. Tot slot worden in paragraaf 2.2.4 enkele kritiekpunten van de herbestemmingswijzer aan de orde gesteld, en wat dit inhoudt voor de rest van het onderzoek.

2.2.1 Herbestemmingswijzer

Zoals hierboven beschreven zal het uitgangspunt van het vinden voor een nieuwe functie voor de Kuip de herbestemmingswijzer van Hek et al. (2004) zijn. Deze herbestemmingswijzer bestaat uit vier fases. Deze fases worden vervolgens opgedeeld in stappen. Deze thesis zal zich echter beperken tot slechts de eerste twee fases, omdat wanneer deze fases zijn afgerond er een eenduidig antwoord gegeven kan worden op de hoofdvraag. Fase 3 en 4 zijn meer technisch van aard, en de bedoeling van deze thesis is om ingenieurs een opzet te geven om de laatste twee fases bouwkundig uit te werken. De eerste twee fases zullen hieronder stap voor stap uitgelegd worden.

2.2.1.1 Functieselectie

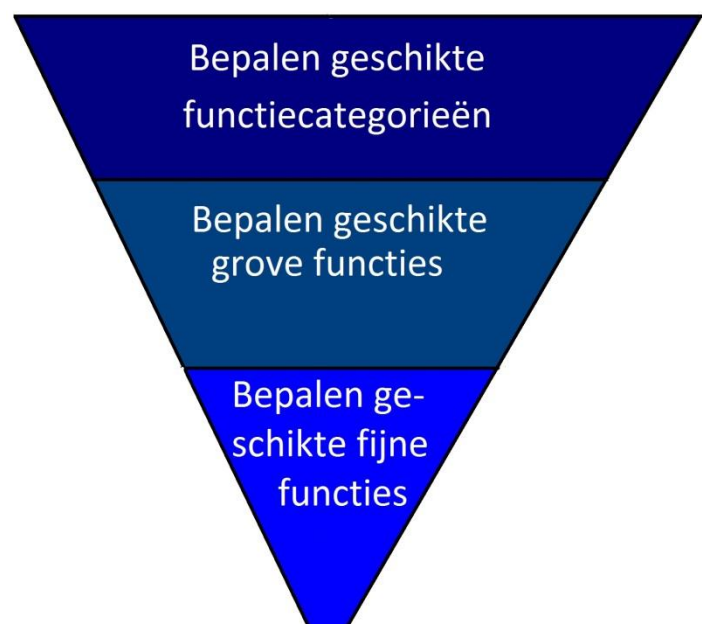
In de eerste fase van de herbestemming staan de mogelijke functies die het gebouw kan gaan bekleden centraal. In stap 1 onderscheidt Hek et al. (2004) hierin zeven functiecategorieën. Deze functiecategorieën zijn functies die gebouwen kunnen beoefenen in de breedste zin van het woord. Hek et al. onderscheidt hierin de volgende functiecategorieën:

- Gebouwen voor verkeer en industrie
- Kantoor- & handelsgebouwen
- Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie
- Restauratie-, amusements- & recreatiegebouwen
- Gebouwen voor religieuze functies
- Gebouwen voor onderwijs, cultuur en wetenschap
- Woongebouwen in het algemeen

Binnen deze functiecategorieën bestaan meer specifieke functies, die echter nog steeds te omschrijven zijn als vrij algemeen. Zo kent de functiecategorie gebouwen voor verkeer en industrie onder meer de grove functies spoorweggebouwen en landbouwbedrijfsgebouwen. Een overzicht van alle functies van gebouwen van Hek et al. (2004) is gegeven in bijlage 1. Om te kunnen bepalen of deze functiecategorieën geschikt zijn voor een gebouw, is een drietal vetocriteria opgesteld:

- Zijn benodigde vervoersstromen aanwezig?
- Past de functie op de kavel?
- Is de functie geschikt om toegepast te worden binnen de omringende bebouwing?

Wanneer het antwoord op alle drie de vragen 'ja' betreft, is de betreffende functiecategorie geschikt om door te gaan naar stap 2. Wanneer er op 1 van deze vragen geantwoord wordt met 'nee', is deze functie niet geschikt voor herbestemming van het betreffende gebouw. In de tweede stap staat de grove functie centraal. De geselecteerde grove functies uit stap 1 worden in deze stap bekeken op basis van financiële, maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid. Al deze categorieën haalbaarheid zijn opgedeeld in drie elementen, waar de nieuwe mogelijke functies op kunnen scoren van 1 (ongeschikt) naar 5 (geschikt). Wanneer dit voor alle nog niet uitgesloten functies is gedaan, kunnen de scores voor elke functie worden berekend. De functie met de hoogste score zou hierbij het meest geschikt moeten zijn om het gebouw een nieuwe bestemming te geven. Hoe hoger de score is, hoe beter de functie geschikt lijkt voor herbestemming. Hoe lager de score dus ook is, hoe minder geschikt hij voor herbestemming is.



Figuur 1: Bepaling van functies. Naar: Hek et al. (2004)

Nadat de grove functies zijn bepaald, kan worden gekeken naar specifieke functies. Hiermee worden de 4 tweedegraads functies met de hoogste score mee genomen naar stap 3.

De grove functies bestaan allemaal ook nog uit fijne functies. Zo bestaat de tweedegraadsfunctie 'gebouwen voor het wegverkeer' onder andere uit de fijne functies 'busstations', 'garages algemeen' en 'tankstations'. Wederom zijn alle volledige functies te bekijken in bijlage 1. Om achter de meest geschikte fijne functies te komen, wordt nu voor de fijne functies

dezelfde lijst doorlopen als bij stap twee. Ook hier wordt dan dus gekeken naar de maatschappelijke, financiële, technische en procedurele haalbaarheid. Wanneer dit gedaan is voor alle overgebleven functies, volgt er een lijst met de meest geschikte functies voor het gebouw.

Het proces van Hek et al. (2004) in fase 1 verloopt dus als in figuur 1 hierboven beschreven. Allereerst wordt er een eerste schifting gemaakt door de geschikte functiecategorieën te selecteren. Vervolgens worden de mogelijkheden nog meer ingedamd door geschikte grove functies te bepalen. Ten slotte worden de uiteindelijke opties vastgelegd met behulp van het bepalen van de geschikte fijne functies.

2.2.1.2 Functiecombinatie

In deze fase wordt er gekeken of het wellicht mogelijk kan zijn om twee of meerdere functies verkregen in fase 1 te combineren. Deze fase hoeft niet altijd voor te komen. Het kan zijn dat er maar één geschikte functie is, of dat een gebouw zich er niet voor leent om meerdere functies te combineren. In stap 4 wordt er gekeken naar de onderlinge afstemming van de functies. In deze stap wordt er gekeken of er sprake is van ondersteuning van het bedrijfsproces, het ondervinden van overlast (geluid, vervoersstromen, stank) en of er sprake is van visuele hinder. Met behulp van matrices wordt bekeken welke functiecombinaties mogelijk zijn, voor alle drie de eerdergenoemde criteria. Er worden dus drie verschillende matrices gemaakt. Wanneer bij alle drie de criteria geen belemmeringen van toepassing zijn, is functievervlechting mogelijk.

2.2.2 Operationalisering van de belangrijkste begrippen

In de volgende paragraaf wordt stilgestaan bij de operationalisering van de belangrijkste begrippen uit de herbestemmingswijzer van Hek et al. (2004). Als eerst zal er worden gekeken naar de definitie van financiële haalbaarheid. Daarna zal het begrip maatschappelijke haalbaarheid onder de loep worden genomen. Vervolgens zal er worden gekeken naar technische haalbaarheid. Tot slot zal een definitie van procedurele haalbaarheid worden gegeven.

2.2.2.1 Financiële haalbaarheid

Bij de financiële haalbaarheid ligt de nadruk op de kostenconsequenties die ingrepen in het gebouw tot gevolg hebben (Hek et al., 2004). Financiële haalbaarheid valt op te delen in drie indicatoren: Bouwkosten, exploitatiekosten en huuropbrengsten. Hek et al. (2004) houdt hierbij de volgende regels aan voor de mate van geschiktheid wat betreft de financiële haalbaarheid.

Bouwkosten, oftewel de hoogte van de kosten die noodzakelijk zijn om de betreffende functie te kunnen realiseren:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	> €1.500,- /m ²
2: Zwak	Tussen €1.200,- en €1.500,- /m ²
3: Neutraal	Tussen €900,- en €1200,- /m ²
4: Positief	Tussen €600,- en €900,- /m ²
5: Geschikt	< €600,- /m ²

Tabel 2 Operationalisatie van bouwkosten, naar: Hek et al. (2004)

Exploitatiekosten, oftewel het beoordelen van de hoogte van de kosten voor het onderhoud, energie, schoonmaak en terreinvoorzieningen van de betreffende functie per jaar.

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	> €175,- /m ²
2: Zwak	Tussen €150,- en €175,- /m ²
3: Neutraal	Tussen €125,- en €150,- /m ²
4: Positief	Tussen €100,- en €125,- /m ²
5: Geschikt	< €100,- /m ²

Tabel 3 Operationalisatie van exploitatiekosten, naar: Hek et al. (2004)

Huuropbrengsten, oftewel het beoordelen van de huurprijs voor een functie van gelijke omvang op een soortgelijke locatie:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	< €50,- /m ²
2: Zwak	Tussen €50,- en €85,- /m ²
3: Neutraal	Tussen €85,- en €115,- /m ²
4: Positief	Tussen €115,- en €150,- /m ²
5: Geschikt	> €150,- /m ²

Tabel 4 Operationalisatie van huuropbrengsten, naar: Hek et al. (2004)

2.2.2.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Wanneer het gaat over maatschappelijke haalbaarheid speelt het voorzieningenniveau in een buurt een grote rol (Hek et al., 2004). Het draait hierbij dan ook om de relatie met de omliggende bebouwing. Ook maatschappelijke haalbaarheid is op te delen in drie indicatoren, namelijk

verblijfsduur, buurtgebruik en aanwezigheid functie (Hek et al., 2004). Hieraan zijn de volgende scores verbonden:

Verblijfsduur, oftewel de verwachte verblijfsduur van de betreffende functie:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	< 2 jaar
2: Zwak	Tussen 2 en 5 jaar
3: Neutraal	Ongeveer 5 jaar
4: Positief	Tussen 5 en 15 jaar
5: Geschikt	> 15 jaar

Tabel 5 Operationalisatie van verblijfsduur, naar: Hek et al. (2004)

Buurtgebruik, oftewel hoe vaak omringende bewoners gebruik zullen maken van het gebouw wanneer het omgebouwd zal worden tot de nieuwe functie:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Nooit
2: Zwak	Jaarlijks
3: Neutraal	Maandelijks
4: Positief	Wekelijks
5: Geschikt	Dagelijks

Tabel 6 Operationalisatie van buurtgebruik, naar: Hek et al. (2004)

Aanwezigheid functie, oftewel het beoordelen van de mate van aanwezigheid van deze functie in de omgeving:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Geen behoefte, reeds aanwezig
2: Zwak	Geen behoefte, niet aanwezig
3: Neutraal	Behoefte, afhankelijk van soortgelijke functies
4: Positief	Behoefte, functie reeds aanwezig
5: Geschikt	Behoefte, functie onvoldoende aanwezig

Tabel 7 Operationalisatie van aanwezigheid functie, naar: Hek et al. (2004)

2.2.2.3 Technische haalbaarheid

Onder technische haalbaarheid wordt verstaan dat de structuur van het gebouw de functionele eisen van het gebouw niet in de weg staan (Hek et al., 2004). Ook deze dimensie is opgedeeld in drie indicatoren. De aanpassing, belasting en installaties zijn de indicatoren die van belang zijn wanneer er wordt gekeken naar de dimensies.

Aanpassing, oftewel het beoordelen van de aanpassingen die noodzakelijk zijn om de betreffende functie binnen het bestaande gebouw te kunnen huisvesten:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Gebouw strippen en wijzigen van de gebouwconstructie
2: Zwak	Strippen tot de draagconstructie
3: Neutraal	Gevel, binnenwanden en installaties vervangen
4: Positief	Gevel en binnenwanden aanpassen
5: Geschikt	Binnenwanden aanpassen

Tabel 8 Operationalisatie van aanpassing, naar: Hek et al. (2004)

Belasting, oftewel het beoordelen van de vloerbelasting voor de betreffende functie:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Zeer veel vloerbelasting
2: Zwak	Veel vloerbelasting
3: Neutraal	Gemiddeld vloerbelasting
4: Positief	Weinig vloerbelasting
5: Geschikt	Geen vloerbelasting

Tabel 9 Operationalisatie van belasting, naar: Hek et al. (2004)

Installaties, oftewel het beoordelen van de bestaande installatie in het gebouw:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Nieuw installatiesysteem, gecombineerd met ingrepen aan het gebouw
2: Zwak	Nieuw installatiesysteem passend binnen het bestaande gebouw
3: Neutraal	Delen van bestaande installatie vervangen
4: Positief	Bestaande installatie wordt uitgebreid en met kleine aanpassingen geschikt gemaakt
5: Geschikt	Bestaand installatiesysteem hergebruiken

Tabel 10 Operationalisatie van installaties, naar: Hek et al. (2004)

2.2.2.4 Procedurele haalbaarheid

De procedurele haalbaarheid richt zich op de wet. Het gaat er hierbij om of een functie wettelijk toegestaan kan worden (Hek et al., 2004). Ook deze dimensie is op te delen in drie indicatoren, namelijk weerstand bewoners, bestemmingsplan en bouw- en regelgeving:

Weerstand bewoners, oftewel het inschatten van bezwaren die bewoners kunnen indienen tegen het realiseren van de betreffende functie:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Blokkering van plannen door bewoners
2: Zwak	-
3: Neutraal	Bewoners gedogen functie
4: Positief	-
5: Geschikt	Geen bezwaar

Tabel 11 Operationalisatie van weerstand bewoners, naar: Hek et al. (2004)

Bestemmingsplan, oftewel het beoordelen of de functie in het bestemmingsplan past:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Functie wordt nooit toegestaan door gemeente
2: Zwak	-
3: Neutraal	Bestemmingsplan moet worden gewijzigd
4: Positief	-
5: Geschikt	Functie voldoet aan huidig bestemmingsplan

Tabel 12 Operationalisatie van bestemmingsplan, naar: Hek et al. (2004)

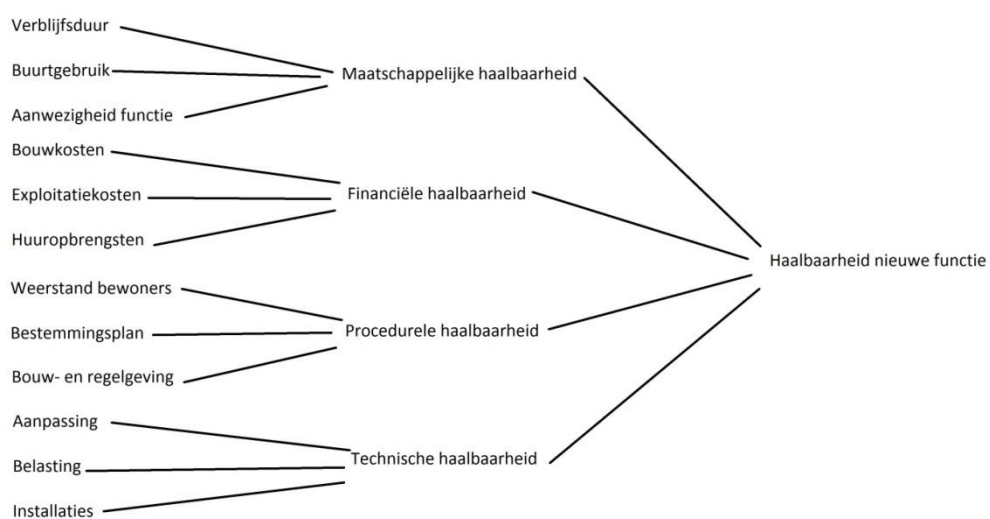
Bouw- en regelgeving, oftewel de mogelijkheid dat de betreffende functie binnen het gebouw past, zodat het voldoet aan bestaande wet- en regelgeving:

Mate van geschiktheid:	Beoordelingscriterium:
1: Ongeschikt	Extra voorzieningen en zware brandwerende maatregelen treffen
2: Zwak	-
3: Neutraal	Brandwerende maatregelen treffen
4: Positief	-
5: Geschikt	Functie kan met lichte voorzieningen worden toegepast

Tabel 13 Operationalisatie van bouw- en regelgeving, naar: Hek et al. (2004)

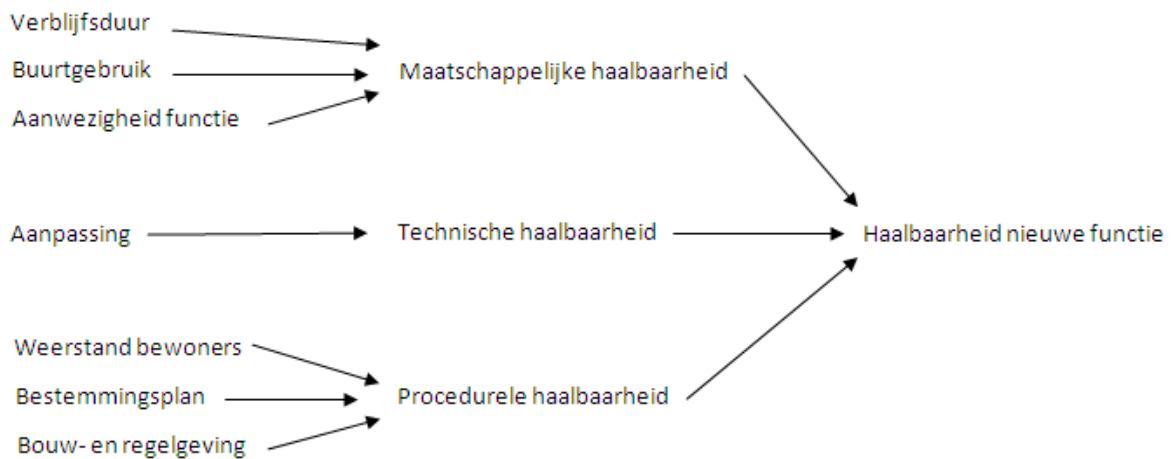
2.2.3 Conceptueel model van een nieuwe functie voor een gebouw

Afgeleid uit paragraaf 2.2.2.1 t/m 2.2.2.4 kan het volgende conceptueel model kunnen opstellen met betrekking tot de haalbaarheid van een nieuwe functie voor een gebouw:



Figuur 2:
Conceptueel
model voor de
haalbaarheid van
een nieuwe functie

Echter, een aantal van deze indicatoren zijn omwille van de tijd en een gebrek aan specialisme niet in deze opzet uit te voeren. Allereerst is het niet mogelijk om naar de financiële haalbaarheid te kijken. De hierbij behorende indicatoren zijn te specialistisch om te onderzoeken, en daarom zal in deze thesis het financiële plaatje buiten beschouwing gelaten worden. Ditzelfde geldt voor de indicatoren belasting en installaties, die aandacht behoeven van een bouwkundig ingenieur. Om deze reden zal dit onderzoek zich slechts richten op de andere 7 indicatoren. Hiermee komt het conceptueel model er als volgt uit te zien:



Figuur 3: Uiteindelijk conceptueel model van de haalbaarheid van een nieuwe functie

2.2.4 Kritische perspectieven op de gekozen benadering

Dat de gekozen benadering voor dit onderzoek naar de mening van de schrijver de beste aansluitende methode op de vraagstelling is, betekent niet dat er geen kritiekpunten verbonden zijn aan deze methode. In de onderstaande paragraaf zullen deze kritiekpunten aan bod komen, alsmede de gevolgen die deze punten hebben voor de thesis.

Het eerste kritiekpunt op deze manier van onderzoek doen, is dat hij vrij subjectief te interpreteren is (M. de Vos, persoonlijke communicatie, 12 juni 2013). Iedere onderzoeker zal beschikbare informatie op een andere manier interpreteren en verwoorden. Hierdoor is het mogelijk dat wanneer een onderzoek door een andere onderzoeker wordt uitgevoerd, dit andere resultaten oplevert. Bij het bekijken van de gedane conclusies moet er dus rekening worden gehouden met het feit dat dit niet de enige juiste conclusie is, maar wel een conclusie die het overwegen waard is.

Een tweede kritiekpunt van deze benadering, is de onvolledigheid van de gegeven

conceptualisering van indicatoren gegeven door Hek et al. (2004). Zo is er bijvoorbeeld bij de indicator verblijfsduur geen vast patroon waar te nemen in de meetbaarheid van deze indicator. Dit probleem kan worden opgelost door waar nodig consequent de waarden van Hek et al. (2004) te gebruiken, ondanks dat ze geen goede rangorde kennen. Door toch systematisch dit systeem aan te houden, worden wel alle mogelijke functies op dezelfde manier beoordeeld.

Tot slot kan er een probleem optreden met de trechtervormige, deductische lijn die deze methode van onderzoek kent. Door in de eerste fase al verschillende functiecategorieën af te laten vallen, kan het zo zijn dat er verschillende fijne functies in een vroeg stadium afvallen, terwijl ze in potentie een rol kunnen spelen binnen het stadion (M. de Vos, persoonlijke communicatie, 12 juni 2013). Ook dit moet dus in gedachten gehouden worden wanneer een oplossing wordt gevonden. De gevonden functie(s) geldt hierbij niet als dé oplossing, wel als mogelijke oplossing om de Kuip nieuw leven in te blazen.

3 Methodologie

In dit hoofdstuk zal de methodologie onder de loep worden genomen. In paragraaf 3.1 wordt er gekeken naar de onderzoeksstrategie, in paragraaf 3.2 zal aandacht worden besteed aan het onderzoeksmateriaal.

3.1 Onderzoeksstrategie

3.1.1 Mogelijke onderzoeksstrategieën

Verschuren & Doorewaard (2007) onderscheiden vijf verschillende onderzoeksstrategieën. Allereerst is er het survey onderzoek. In dit type onderzoek wordt er vooral naar de breedte gekeken en ligt kwantitatief onderzoek voor de hand. In deze vorm van onderzoek doen wordt er informatie verzameld door middel van vragenlijsten.

Een tweede methode is een experiment. Deze vorm van onderzoek doen komt weinig voor in de geografische en planologische sfeer en is dus niet relevant (H. Donkers, persoonlijke communicatie, 19 februari 2013).

Een derde optie om een onderzoek uit te voeren is een casestudy. Bij een casestudy wordt er specifiek naar een of meerdere cases gekeken om zo een uitspraak te kunnen doen over een theorie. Deze vorm van onderzoek doen heeft veelal een kwalitatieve inslag.

Ook is het mogelijk om een gefundeerde theoriebenadering toe te passen. Deze methode is veel meer dan de andere methodes theoriegericht in plaats van praktijkgericht. Hierin worden de zaken die in de werkelijkheid worden waargenomen en de theoretische uitgangspunten vergeleken, om te zien hoe overeenkomsten en verschillen zijn te verklaren.

Tot slot benoemt Verschuren & Doorewaard (2007) nog het bureauonderzoek. Deze aanpak onderscheidt zich van de andere aanpakken doordat er minder plaats is voor empirie. Door middel van bestaande literatuur wordt er bij deze methode een uitspraak gedaan, zonder zelf eerst empirisch onderzoek te hebben gedaan.

3.1.2 Onderzoeksstrategie van deze thesis

Om een gedegen antwoord te kunnen formuleren op de hoofdvraag, zal deze thesis een kwalitatief karakter hebben. Gezien het onderwerp van de thesis is het gebruik van een instrumental case study de beste methode, kwalitatief van aard, om te gebruiken in de thesis. Een case study is “een studie naar de bijzonderheid en complexiteit van één enkele zaak, om zo deze zaak te begrijpen onder haar eigen belangrijke omstandigheden (Stake, 1995, p. xi)”. Creswell (2007) beschrijft een case study als een kwalitatieve benadering waarbij de onderzoeker een of meerdere gesloten systemen bekijkt, aan

de hand van meerdere soorten van kwalitatieve data selectie. In het geval van deze thesis zal dit gebeuren aan de hand van een observatie, interview en literatuurstudie. Er wordt in een case study dus expliciet aandacht geschonken aan één geval of een gesloten systeem van gevallen. Deze methodologie is het beste te gebruiken bij deze thesis, omdat er in de hoofdvraag van het onderzoek een voorbeeldzaak wordt gebruikt. Als dit het geval is, dan is een case study de beste methodologie om te gebruiken (Creswell, 2007). De kracht van deze benadering is echter ook direct de zwakte. Bij een case study wordt er namelijk slechts op 1 geval ingegaan, in dit geval een nieuwe bestemming voor het stadion de Kuip. Hierdoor kan er met vrij veel zekerheid iets gezegd worden over dit ene geval, maar vrij weinig over andere gevallen. Iedere situatie is namelijk anders en heeft een andere aanpak nodig. In het geval van deze thesis is dat echter geen probleem, aangezien het doel van deze thesis gericht is op een specifiek probleem, een nieuwe bestemming voor de Kuip, en niet direct op algemene regels voor herbestemming.

Wat ook een belangrijke rol speelt in de totstandkoming van de verkiezing van deze kwalitatieve methode, is de haalbaarheid van het onderzoek als het op deze manier wordt ingericht. Een onderzoeker is gebonden aan zaken die zijn onderzoek kunnen beperken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan tijd en financiën. Door het onderzoek in te richten al een case study zullen deze beperkingen tot een minimum beperkt blijven en dus geen invloed uitoefenen op de haalbaarheid van het uitvoeren van het onderzoek. De tijd of het geld die besteed worden aan het doen van een case study zullen namelijk niet hoger uitvallen dan wanneer het onderzoek op een andere manier wordt ingericht. Dit komt onder andere door de gunstige ligging van de Kuip. Dit is goed aan te reizen, waardoor de tijd- en financiële kosten beperkt blijven. Dit betekent dus dat de best bij de hoofdvraag aansluitende methode kan worden gebruikt, wat de kwaliteit van het eindresultaat zal verbeteren. Met behulp van de theorie van Hek et al. (2004) zal er dus bekeken worden wat de mogelijkheden zijn voor de Kuip. De eigenaar van de Kuip is Stadion Feijenoord N.V. Dit is een bedrijf met 65 werknemers (De Kuip, 2012) die het reilen en zeilen van het stadion voor hun rekening nemen. Zoals eerder beschreven zal de huidige functie van het stadion, het huisvesten van voetbalwedstrijden, wegvallen en zal er moeten worden gezocht naar een nieuwe functie. Dit zal worden gedaan door middel van een observatie van het stadionegebied, aangevuld met cijfers en een interview.

3.2 Onderzoeksmateriaal

De case study zal ondersteund worden door een observatie van de wijk waarin de Kuip ligt. Er zal hierbij tot in detail gekeken worden welke functies er al in de omgeving worden uitgeoefend, waar nog behoefte is en waaraan juist geen behoefte is. Ook zal er in deze observatie aandacht worden besteed aan vervoersstromen, het gebouw zelf en de bebouwing in de omgeving. Aan de hand van

deze informatie zullen waardes toegekend worden aan de in hoofdstuk 2 beschreven indicatoren. Eventueel zal dit aangevuld worden met cijfers, wanneer de informatie die blijkt uit de observatie niet voldoende is. Uit de literatuur zullen vooral concrete cijfers moeten volgen die direct verband houden met de in hoofdstuk twee beschreven indicatoren.

De bevindingen op basis van de observatie zullen worden voorgelegd aan een expert op het gebied van ruimtelijke planning, in de vorm van een interview. Hiermee zal een expert zijn licht laten schijnen op de gedane bevindingen, om zo meerdere lichten te laten schijnen op deze thesis.

4 Functiecategorieën

In dit hoofdstuk wordt bekeken welke van de zeven functiecategorieën die eerder beschreven zijn geschikt zouden zijn om een rol te gaan spelen de Kuip. In dit hoofdstuk wordt dus de volgende deelvraag beantwoord:

Welke functiecategorieën zijn geschikt voor een nieuwe functie voor de Kuip?

Allereerst zal er in paragraaf 4.1 duidelijkheid worden verschaft over algemene informatie over de Kuip. Dit zal aan de hand worden gedaan van het observatieverslag uit bijlage 2. Met behulp van deze informatie kan dan in paragraaf 4.2 een antwoord worden gegeven op de drie vragen van Hek et al. (2004) die duidelijkheid moeten verschaffen of het al dan niet mogelijk kan zijn om een functiecategorie in een gebouw te huisvesten. Tot slot wordt er in 4.3 een overzicht gegeven van de overgebleven functiecategorieën.

4.1 De Kuip en zijn omgeving

Om een antwoord te kunnen geven op de vraag of er functiecategorieën geschikt zijn, is er informatie over de Kuip en zijn omgeving nodig. In paragraaf 4.1.1 wordt gekeken naar de verschillende vervoersstromen rond de Kuip. In paragraaf 4.1.2 wordt stilgestaan bij het gebouw zelf, en in paragraaf 4.1.3 zal worden gekeken naar de omliggende bebouwing. Dit alles is gebeurd op basis van de observatie die is uitgewerkt in bijlage 2.

4.1.1 Vervoersstromen rondom de Kuip

Stadion de Kuip is gelegen in het zuiden van Rotterdam. Doordat het stadion nu dienst doet als voetbalstadion dat tweewekelijks veel bezoekers trekt, is het gebouw goed bereikbaar. Zo ligt het stadion ingeklemd tussen drie drukke wegen, namelijk de Stadionweg, Coen Moulijnweg en Olympiaweg. Ook is het stadion dichtbij de snelweg A16 gelegen, wat de bereikbaarheid met de auto vergroot. Het feit dat het gebouw wordt ingeklemd tussen 3 drukke wegen, kan echter ook belemmeringen opleveren. Zo wordt het bijvoorbeeld lastig om activiteiten te laten plaatsvinden waar het gevaar op plots overstekende kinderen en/of huisdieren groot is.

Aan parkeergelegenheid is ook gedacht bij de huidige Kuip. Er is op dit moment ruimte voor ongeveer 10 bussen en 1.000 auto's bij het stadion. Ook is er in een straal van 1,5 kilometer ruimte voor nog eens 150 bussen en 5.000 auto's (Stadion Feijenoord, 2010).

Ook met het openbaar vervoer is het stadion goed bereikbaar. Direct naast het stadion is treinstation Rotterdam Stadion gevestigd, op het traject tussen Rotterdam centraal en Dordrecht. Op dit moment stopt de trein hier alleen bij evenementen in het stadion, maar de faciliteiten zijn dus aanwezig.

Naast een treinverbinding is de Kuip ook bereikbaar via andere vormen van openbaar vervoer. Het is namelijk ook mogelijk om het stadion te bereiken via tram of bus (Stadion Feijenoord, 2010).

4.1.2 Faciliteiten van de Kuip

Sinds de bouw van het stadion in 1937 via de verbouwing in 1994 tot aan nu heeft de Kuip veel lof geoogst. Dit komt niet alleen door de sfeer die het stadion ademt, maar ook door de aanwezige voorzieningen. Op dit moment doet het stadion nog dienst als voetbalstadion, met in het midden een

veld van 109 meter bij 73 meter. Dit veld wordt omringd door een gracht en een tribune dat in totaal, verdeeld over twee ringen, plaats biedt aan ruim 50.000 bezoekers. Omdat het gebouw slechts gedeeltelijk een dak heeft, is een klein deel van deze zitplekken niet overdekt (Stadion Feijenoord, 2010).

Echter, het stadion heeft veel meer te bieden dan slechts een veld en tribunes. Zo zijn er verder verschillende zalen om gasten te ontvangen, met een totale capaciteit van 3.000 personen. In totaal zijn er op het moment 6 ruimtes die dienst doen als kleedkamer en beschikt het stadion over vier lichtmasten. Daarnaast beschikt het gebouw over verschillende sanitaire voorzieningen.

Een van de meest ingrijpende veranderingen bij de verbouwing van het stadion in 1994 is de bouw van het Maasgebouw (Crimson, 2013). In deze ruimte is onder andere een eetgelegenheid gevestigd. Deze ruimte staat slechts met een looptunnel in verbinding met de sportarena en is daardoor geschikt om andere activiteiten uit te voeren.

4.1.3 De omgeving van de Kuip

Zoals eerder aangegeven is de Kuip gevestigd in Rotterdam-Zuid. De omgeving van het stadion is te omschrijven als zeer divers. Direct naast het stadion is het Rotterdam Topsportcentrum gevestigd, aan de overkant van de weg is er een terrein waar onder andere een bioscoop, bowlingbaan en een sportwinkel gevestigd zijn en voor de rest zijn er in de nabije omgeving vooral woonhuizen te vinden.

4.2 De omgeving toegepast op functiecategorieën

In deze paragraaf zal worden getoetst welke functiecategorieën geschikt zijn voor de Kuip. Per functiecategorie zal worden gekeken of er een positief antwoord op alle drie de criteria kan worden gegeven. Wanneer dit het geval is, zal de functiecategorie door gaan naar de volgende fase in het proces, de grove functieselectie.

4.2.1 Gebouwen voor verkeer en industrie

Als eerste functiecategorie worden gebouwen voor verkeer en industrie aangemerkt. Een van de deelcategorieën binnen deze functiecategorie is 'spoorweggebouwen'. Allereerst zal moeten worden gekeken naar de vraag: Zijn benodigde vervoersstromen aanwezig? Hierop kan eenduidig worden geantwoord met ja. Het stadion ligt namelijk langs het spoor en daarom beschikt het over de benodigde vervoersstromen. Ook op de tweede vraag, of de functie op het kavel past, kan worden geantwoord met ja. Het stadion kent een groot oppervlakte met verschillende bijzalen, waar dus veel in gehuisvest kan worden. Tot slot de vraag of de functie geschikt is om toegepast te worden binnen de aanwezige bebouwing. Op deze vraag moet met nee worden geantwoord. Ondanks dat het stadion in een levendig deel van de stad ligt, zowel qua wonen als recreatie, is er niet de behoefte om een spoorweggebouw van deze omvang te creëren in deze omgeving. Er ligt namelijk al een treinstation naast het stadion. Daarnaast zou het, wanneer er wel wordt besloten om dit te doen, een grote aanpassing vragen van de omgeving. Zo zouden er waarschijnlijk meer sporen bij moeten komen en zouden er omliggende huizen hiervoor moeten sneuvelen.

Als tweede wordt er aandacht besteed aan gebouwen voor het wegverkeer. Het stadion ligt vlak bij de snelweg en is omringd door drie autowegen, dus de vervoersstromen zijn aanwezig. Ook hier is er genoeg ruimte aanwezig op de kavel om zo'n gebouw te huisvesten, dus ook op de tweede

vraag kan positief geantwoord worden. Ook op de laatste vraag kan positief geantwoord worden. Wanneer het stadion voortaan gebruikt zou gaan worden als een gebouw voor wegverkeer, zou dit geen inbreuk doen aan de omgeving. Wanneer dit het geval blijkt te zijn, hoeft de omgeving er namelijk niet onder te lijden en wijkt het stadion niet heel veel af van de nu al aanwezige bebouwing.

Als volgende worden gebouwen voor het waterverkeer besproken. Ondanks dat de Maas op enkele honderden meters afstand ligt, zijn de benodigde vervoersstromen niet aanwezig. Het stadion ligt namelijk niet aan het water, waardoor het voor deze functiecategorie geen meerwaarde heeft. Net als bij de twee eerdere functiegroepen zou een gebouw voor het waterverkeer qua oppervlakte wel passen, maar binnen de omgeving niet. Naast het eerder aangegeven feit dat de Kuip niet direct aan het water ligt, is het ook zo dat gebouwen die hierin gespecialiseerd zijn veelal een plek hebben binnen de Rotterdamse haven, aan de andere kant van de stad. Deze functiecategorie is dan ook niet geschikt voor het vinden van een nieuwe functie voor de Kuip.

Gebouwen voor het luchtverkeer lijken ook niet geschikt te zijn om een nieuwe functie te vervullen in de Kuip. Ten eerste, omdat de benodigde vervoersstromen hier niet voor aanwezig zijn. Ondanks dat het stadion goed bereikbaar is, is het niet mogelijk om een vliegtuig op een praktische manier op de gewenste locatie te krijgen. Ook het aantal parkeerplaatsen van 1.500 laat hierbij te wensen over. Ten tweede, omdat de oppervlakte hier niet toereikend is om omgetoverd te worden tot hangar of vliegveld. Ook zou een gebouw voor het luchtverkeer niet in de omgeving passen. Het stadion ligt namelijk in een stedelijk gebied. Daarom is het onmogelijk om hier een gebouw voor luchtverkeer te realiseren.

Ook een volgende categorie, Gebouwen voor mijnbouw, energie en communicatie, lijkt ongeschikt. Wel zijn de geschikte vervoersstromen aanwezig, er zijn namelijk spoorlijnen en autowegen voor de afvoer van goederen. Echter, het kavel is te klein om een gebouw van deze functiecategorie te huisvesten. Ook past zo'n soort gebouw niet in de omgeving. In de wijde omtrek is er namelijk geen mijn te vinden, wat de noodzaak hiervoor weg neemt. Ook een gebouw met betrekking tot energieverwekking lijkt hierdoor geen optie te zijn, omdat het niet verantwoord is om zo'n gebouw midden in een woonwijk te plaatsen.

De functiecategorie landbouwbedrijfsgebouwen kan om een zelfde reden worden afgewezen. Het stadion ligt zoals eerder gezegd in een urbaan gebied. In dit gebied is in de omgeving geen landbouwbedrijvigheid. Hierdoor is het geen optie om in de Kuip landbouwbedrijfsgebouwen te huisvesten, ondanks dat de vervoersstromen aanwezig zijn en de functie qua oppervlakte wel past.

Voor de functiecategorie fabrieken zijn de vervoersstromen aanwezig. Net als bij de functiecategorie mijnbouw, kan bij deze functiecategorie gebruikt worden gemaakt van de aanwezige trein- en weginfrastructuur. Ook de oppervlakte moet na een kleine aanpassing groot genoeg zijn om een kleine fabriek te kunnen huisvesten. Ook de aanwezigheid van de parkeervoorzieningen is hier een voordeel, met name voor de werknemers die de fabriek zou moeten huisvesten. Echter, ook hier gooit de omgeving roet in het eten. Een fabriek op steenworp afstand van een woonwijk is namelijk niet meer van deze tijd, en daardoor kan ook dit plan worden afgeschreven.

Als laatste optie betreffende gebouwen voor verkeer en vervoer worden pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen genoemd. Essentieel voor deze functiecategorie is een goede aansluiting op spoor- en autowegen. Dat is bij de Kuip beiden voldoende aanwezig. Ook qua oppervlakte is er geen bezwaar. Tot slot past ook de omgeving bij deze functiecategorie. Qua ligging kan de huidige locatie zorgen voor een distributie in de regio en de omgeving hoeft weinig te lijden onder bovengenoemde functieverandering. Hierdoor is deze functiecategorie wel geschikt voor het

vinden van een nieuwe functie voor de Kuip.

In tabel 14 staat schematisch weergegeven welke functiecategorieën wel of niet geschikt zijn en waarom.

Functiecategorie	Vervoersstromen	Past de functie?	Omgeving	Geschikt?
Spoorweggebouwen	X	X		Nee
Gebouwen voor het wegverkeer	X	X	X	Ja
Gebouwen voor het waterverkeer		X		Nee
Gebouwen voor het luchtverkeer				Nee
Gebouwen voor mijnbouw, energie & communicatie	X			Nee
Landbouwbedrijfsgebouwen	X	X		Nee
Fabrieken	X	X		Nee
Pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen	X	X	X	Ja

Tabel 14 Geschiktheid van functiecategorieën voor gebouwen voor verkeer en industrie, eigen werk

4.2.2 Kantoor- en handelsgebouwen

Een eerste functiecategorie met betrekking op kantoor- en handelsgebouwen zijn overheids- en gerechtsgebouwen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld parlamentsgebouwen en plaatselijke kantoren van ministeries. Qua vervoersstromen past dit allemaal binnen het plaatje. De bereikbaarheid van het stadion is goed, waardoor deze functiecategorie geschikt lijkt. Ook past zo'n vorm van gebruik van het gebouw binnen de beschikbare ruimte. Echter, voor ministeriegebouwen is in Rotterdam geen plaats, aangezien die in Den Haag te vinden zijn. Ook de andere soorten gebouwen in deze categorie, zoals gemeentelijke bestuursgebouwen en gerechtsgebouwen zijn al genoeg vertegenwoordigd in de stad, waardoor de noodzaak voor deze functiecategorie ontbreekt.

Ook de functiecategorie van kantoorgebouwen behoort tot de mogelijkheden. Er zijn voor deze functiecategorie voldoende vervoersstromen aanwezig, de functie past binnen het gebouw en deze functie zou passen binnen de omgeving, waardoor dit een optie zou kunnen zijn om een nieuwe functie te vinden voor de Kuip.

Een volgende functiecategorie is die van winkels. Voor deze functie is een grote bereikbaarheid zeer van belang, wat bij de Kuip het geval is. Ook is er genoeg ruimte om enkele winkels te huisvesten. Tot slot, zouden winkels ook goed in het straatbeeld passen. In de nabije omgeving zijn er al enkele winkels gevestigd en een aantal nieuwe winkels kan een mooie aanvulling zijn voor de omgeving.

Hek et al. (2004) spreekt ook over voor het publiek toegankelijke bedrijfsgebouwen. Deze functie lijkt niet geschikt, omdat deze gebouwen vaak op een centraal gelegen plek in de stad gevestigd zijn. Ondanks dat deze locatie goed bereikbaar is, is hij niet centraal gelegen en dus ongeschikt.

Tot slot wordt er nog gesproken over gebouwen voor openbare diensten. Gedacht wordt hierbij aan politiebureaus, mortuaria en kustwachten. Ook deze functies lijken niet reëel, om

verschillende redenen. Zo ligt er om de hoek al een voorzieningengebouw met onder andere het politiebureau. Ook aan een kustwacht is er uiteraard geen behoefte.

Hieronder is in tabel 15 wederom een schematisch overzicht gegeven over de mogelijke nieuwe functies voor de Kuip.

Functiecategorie	Vervoersstromen	Past de functie?	Omgeving	Geschikt?
Overheids- en gerechtsgebouwen	X	X		Nee
Kantoorgebouwen	X	X	X	Ja
Winkel etc.	X	X	X	Ja
Voor het publiek toegankelijke bedrijfsgebouwen		X		Nee
Gebouwen voor openbare diensten	X	X		Nee

Tabel 15 Geschiktheid van functiecategorieën voor kantoor- en handelsgebouwen, eigen werk

4.2.3 Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging en detentie

Binnen deze categorie wordt als eerste de categorie ziekenhuizen gegeven. De locatie zou wat betreft vervoersstromen geschikt zijn. Het gebouw is goed bereikbaar voor eventuele ambulances die van verschillende kanten aan kunnen komen, maar ook voor bezoekers aan het ziekenhuis, getuige de 1.500 parkeerplaatsen die bij het gebouw zijn gevestigd. Over de vraag of een ziekenhuis zou kunnen passen op de kavel is discutabeler. Een ziekenhuis is een gebouw dat veel oppervlakte nodig heeft. Ondanks dat de Kuip veel oppervlakte te bieden heeft, is het discutabel dat het plaats kan bieden aan de ruimte die een ziekenhuis biedt. Wanneer naar de omgeving wordt gekeken, lijkt het echter onnodig om in de omgeving van de Kuip een nieuw ziekenhuis te realiseren. In het stadsdeel Rotterdam-Zuid bevinden zich namelijk al drie ziekenhuizen, te noemen het Ikazia Ziekenhuis, De Daniël den Hoed Kliniek en het Maasstad Ziekenhuis. Ook is er vlakbij de zorgboulevard gevestigd. Hierdoor is deze functie in de omgeving voldoende aanwezig.

Ook een optie voor een nieuwe functie in de Kuip kunnen andere gezondheidsdiensten zijn. Wat betreft de vervoersstromen, is hetzelfde van toepassing als bij ziekenhuizen. Deze zijn voldoende aanwezig. Ook is er bij deze functie geen twijfel over de vraag of alles zou passen op de kavel. In deze categorie zijn de benodigde ruimtes, denk bijvoorbeeld aan tandartsen en crèches, kleiner en past dit dus makkelijker binnen het aanwezige kavel. Ook voor de omgeving zijn er geen bezwaren aan te wijzen om het kavel op deze manier in te richten.

Verder noemt Hek et al. (2004) de functiecategorie tehuizen. In deze categorie is het drukke knooppunt waar de Kuip zich bevindt wellicht een nadeel. In de functiecategorie tehuizen staan voornamelijk mensen die slecht ter been zijn centraal. De omringing van autowegen maakt de locatie daarom niet tot meest geschikte plek voor een tehuis. De functie zou wel passen op het kavel, en ook de vervoersstromen zijn aanwezig.

Een andere functiecategorie is de categorie voorzieningen sociale verzorging. Deze categorie is vergelijkbaar met de eerdergenoemde categorie tehuizen, maar hier komt een groter sociaal pakket kijken. Hierbij gaat het namelijk vooral om gezinsvervangende tehuizen en sociale werkplaatsen. Deze categorie is dan ook om dezelfde categorie als bij tehuizen niet geschikt.

Wat wel een serieuze optie kan zijn op basis van verkeersstromen, oppervlakte en omgeving zijn dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen. Hierbij kan gedacht worden aan dierenartsen. Op

al de eerdergenoemde vragen kan positief geantwoord worden en dus zijn dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen een optie om een nieuwe functie bij de Kuip te bekleden.

Als laatste wordt de optie gegeven om het kavel te gaan gebruiken als gevangenis. De benodigde vervoersstromen zijn hiervoor aanwezig in de vorm van spoor en autoweg. Echter, een gevangenis neemt veel ruimte in. Deze ruimte is onvoldoende aanwezig op het kavel om een gevangenis van formaat neer te zetten, waardoor de functie ongeschikt lijkt. Ook de omgeving is een bezwaar bij een eventuele verwezenlijking van een gevangenis. Dit heeft alles te maken met de aanwezigheid van woonhuizen in de nabije omgeving. Een gevangenis past hierbij dus niet in de omgeving.

Hieronder is schematisch weergegeven welke functies waarom wel of niet geschikt zijn.

Functiecategorie	Vervoersstromen	Past de functie?	Omgeving	Geschikt?
Ziekenhuizen	X	X		Nee
Andere gezondheidsdiensten	X	X	X	Ja
Tehuizen	X	X		Nee
Voorzieningen sociale verzorging	X	X		Nee
Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen	X	X	X	Ja
Gevangenis	X			Nee

Tabel 16 Geschiktheid van functiecategorieën voor gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie, eigen werk

4.2.4 Restaurants, amusement- en recreatiegebouwen

In deze categorie wordt als eerst de functiecategorie Restaurants, cafés & bars genoemd. Hierbij zijn de benodigde vervoersstromen wederom aanwezig. Ook de ruimte is geen probleem in de huidige Kuip. Er zijn zelfs al horeca gelegenheden gevestigd in de Kuip op dit moment. Dit betekent dus dat er ruimte voor is in het stadion. De aanwezigheid van een brasserie in de Kuip heden ten dage, betekent ook dat dit binnen het straatbeeld past. De omgeving is hier namelijk al op ingesteld, onder andere door de vele uitgaansgelegenheden op het Cor Kieboomplein op een steenworp afstand.

Een volgende functiecategorie is de categorie amusementsgebouwen. De Kuip wordt nu ook al gebruikt voor amusementsdoeleinden, voornamelijk voetbalwedstrijden. Eén van de redenen voor het verhuizen naar een ander stadion, is dat het stadion niet modern genoeg meer is in termen van bereikbaarheid. Het ontbreekt het stadion aan faciliteiten waaraan concurrenten wel voldoen, zoals voldoende parkeergelegenheid en een vlotte doorstroming na een concert of wedstrijd. Hierdoor zijn de vervoersstromen dus niet geschikt genoeg. Het is echter wel mogelijk om er voor te zorgen dat dit wel het geval kan zijn, door veel aanpassingen te doen in de infrastructuur (Marnix de Vos, persoonlijke communicatie, 12 juni 2013). Dit zou echter voor veel extra kosten zorgen en zou er een deel van de omgeving moeten sneuvelen. Hierdoor is gekozen om de functiecategorie amusementsgebouwen ongeschikt te achten op het gebied van vervoersstromen.

De functie zou echter wel passen. Ook wat betreft de omgeving kunnen er vraagtekens worden gesteld bij de noodzaak om de Kuip om te toveren tot amusementsgebouw, omdat het dat zou moeten gaan concurreren met het nieuwe stadion, wat een paar honderd meter verderop moet gaan liggen. Dit lijkt op voorhand een niet te winnen strijd.

Ook ontmoetingscentra, wijkgebouwen & gemeenschapscentra worden genoemd als functiecategorie. Deze categorie voldoet aan alle drie de criteria. Er zijn voor z'n functie voldoende vervoersstromen aanwezig, de functie past op het kavel en ook in de omgeving lijken er geen bezwaren te zijn voor deze inrichting van het kavel.

Als volgende wordt gekeken naar de functiecategorie zwembaden. Ook hier lijken de vervoersstromen geen probleem. De (spoor)wegen hebben meer dan voldoende capaciteit om bezoekers op te vangen. Ook zou deze functiecategorie op het kavel passen. Gedacht kan hierbij worden aan het zwembad op de plaats waar nu de grasmat zich bevindt. Echter, alleen al in de gemeente Rotterdam bevinden zich 14 zwembaden (Rotterdam zwemt, 2013). Hierbij zijn de zwembaden in de nabije omgeving dus nog niet mee gerekend. Eén van deze zwembaden in Rotterdam bevindt zich zelfs vlak bij de Kuip. Hieruit blijkt dat de zwembaden al ruim vertegenwoordigd zijn, en dat de noodzaak hiervoor dus ontbreekt.

Tot slot wordt er nog gesproken over de functiecategorie sporthallen. Deze functiecategorie voldoet aan de eerste twee criteria. Het probleem hier schuilt echter bij het laatste criterium, de omgeving. Naast de Kuip bevindt zich namelijk nu al het 'Topsportcentrum Rotterdam'. Dit is een sporthal, en omdat het overbodig is twee grote sporthallen naast elkaar te plaatsen kan deze optie ook worden afgestreept op de lijst.

Hieronder is in tabel 17 wederom een schematische weergave gegeven van de mogelijkheden tot betrekking met een nieuwe functie voor de Kuip.

Functiecategorie	Vervoersstromen	Past de functie?	Omgeving	Geschikt?
Restaurants, cafés & bars	X	X	X	Ja
Amusementsgebouwen		X		Nee
Ontmoetingscentra, wijkgebouwen & gemeenschapscentra	X	X	X	Ja
Zwembaden	X	X		Nee
Sporthallen	X	X		Nee

Tabel 17 Geschiktheid van functiecategorieën voor gebouwen voor restaurants, amusement- en recreatiegebouwen, eigen werk

4.2.5 Gebouwen voor religieuze functies

Ook deze categorie is weer op te delen in verschillende functiecategorieën. Ten eerste wordt er gesproken over religieuze gebouwen. Echter, al deze categorieën, die staan vermeld in de tabel hieronder, kunnen worden afgewezen op hetzelfde criterium. Dat is namelijk dat er in de nabije omgeving al voldoende ruimte is voor religie, wat onder andere tot uiting komt in moskeeën, kerken en kapellen. Daardoor kan deze gehele categorie worden omschreven als ongeschikt. De enige uitzondering die hierop gemaakt kan worden is de functiecategorie ontmoetingscentra. Hiervoor lijkt nog wel genoeg animo te zijn in de wijk, waardoor deze functiecategorie plausibel lijkt.

Functiecategorie	Vervoersstromen	Past de functie?	Omgeving	Geschikt?
Religieuze gebouwen	X	X		Nee
Kathedralen	X			Nee
Kerken, kapellen	X	X		Nee

Ontmoetingscentra	X	X	X	Ja
Andere, niet voor bewoning bestemde religieuze gebouwen	X	X		Nee
Kloosters, Abdijen	X	X		Nee
Begraafplaatsen	X	X		Nee

Tabel 18 Geschiktheid van functiecategorieën voor gebouwen voor religieuze functies, eigen werk

4.2.6 Gebouwen voor onderwijs, cultuur en wetenschap

Als eerste wordt de functiecategorie scholen genoemd. Voor deze functiecategorie lijkt op het eerste oog plaats te zijn binnen het kavel. De benodigde vervoersstromen zijn aanwezig, qua oppervlakte past een school goed binnen het kavel en een school zou passen binnen de omgeving. Wellicht is het zelfs te combineren met de omgeving, door bijvoorbeeld gebruik te maken van het Topsportcentrum.

Ook zou het een optie kunnen zijn om universiteiten of hogescholen te vestigen op het kavel. Ook hier zijn de vervoersstromen aanwezig. Het kavel is echter niet groot genoeg om een gehele universiteit of hogeschool te huisvesten. Ook de omgeving vormt een probleem. In Rotterdam zijn namelijk al de Erasmus universiteit en de Hogeschool van Rotterdam gevestigd. Hierdoor lijkt de noodzaak om hoger onderwijs plaats te laten vinden op het kavel niet erg groot.

Als derde worden gebouwen voor wetenschappelijk onderzoek genoemd. Het probleem bij deze functie ligt in de omgeving. Gebouwen voor wetenschappelijk onderzoek liggen namelijk veelal gecentreerd op de universiteit, om zo de samenwerking te verbeteren. Deze gebouwen zijn dus al veel vertegenwoordigd en is er dus geen meerwaarde om dit in de Kuip te gaan uitvoeren.

Om deze reden zijn ook gebouwen voor beroeps- en wetenschappelijke genootschappen niet geschikt voor een nieuwe functie van de Kuip. Deze gebouwen bevinden zich namelijk in de buurt van het werkterrein, dus waar onderzoek wordt uitgevoerd. Aangezien deze optie hierboven al te licht is bevonden, kan ook de functiecategorie gebouwen voor beroeps- en wetenschappelijke genootschappen geen doorgang vinden.

Een volgende functiecategorie is die van dierentuinen, musea & kunstgalerijen. Deze functiecategorie is wat betreft de Kuip te breed. Dierentuinen zijn namelijk voor alle drie de criteria niet geschikt, maar musea en kunstgalerijen wel. Hierdoor gaat deze functiecategorie door naar de volgende fase, met als opmerking dat dierentuinen niet geschikt is voor een nieuwe functie in de Kuip.

Ook de volgende drie functiecategorieën, bibliotheken, informatie- & expositiegebouwen en studio's, zijn geschikt voor een nieuwe functie in de Kuip. Gezien de drie criteria is er namelijk geen bezwaar waarom deze functiecategorie niet geschikt zou zijn. De vervoersstromen zijn aanwezig, qua oppervlakte past de functie en ook de omgeving vormt geen bezwaar.

In tabel 19 is schematisch weergegeven welke functiecategorieën geschikt zijn voor een plaats in de Kuip.

Functiecategorie	Vervoersstromen	Past de functie?	Omgeving	Geschikt?
Scholen	X	X	X	Ja
Universiteiten en hogescholen	X			Nee

Gebouwen voor wetenschappelijk onderzoek	X	X		Nee
Gebouwen voor beroeps- en wetenschappelijke genootschappen	X	X		Nee
Dierentuinen, musea, kunstgalerijen	X	X	X	Ja
Bibliotheken	X	X	X	Ja
Informatie- en expositiegebouwen	X	X	X	Ja
Studio's	X	X	X	Ja

Tabel 19 Geschiktheid van functiecategorieën voor gebouwen voor onderwijs, cultuur en wetenschap, eigen werk

4.2.7 Woongebouwen in het algemeen

Als eerst wordt de functiecategorie huisvesting genoemd. Op het eerste oog lijkt deze functiecategorie een reële optie te zijn om een functie in de Kuip te gaan bekleden. Om te beginnen zijn de vervoerstromen in voldoende mate aanwezig om te voldoen aan het huisvesten van mensen. Ook is het kavel groot genoeg om van waarde te kunnen zijn. Tot slot zou huisvesting een goede aanvulling zijn van de bestaande omgeving, omdat hier reeds al veel woningen te vinden zijn.

Als volgende wordt er gesproken over bijzondere woongebouwen in het algemeen. Hierbij moet gedacht worden aan kazernes, vakantiehuisen en chalets. Wat betreft vervoersstromen en ruimte zijn hier geen bezwaren, de omgeving zorgt wel voor de bezwaren. Deze functiecategorie hoort namelijk niet thuis op de plaats waar de Kuip nu staat, in een drukke stad. Dit soort bebouwing moet zijn plek vinden in meer landelijk gebied en het is onwaarschijnlijk dat dit lucratief is in een urbaan gebied.

De omgeving leent zich echter wel goed voor hotels. De locatie is goed bereikbaar en voor voetbalfanaten is het een interessante locatie om eens een dagje door te brengen. Ook qua omvang moet de Kuip dit kunnen huisvesten.

Een volgende categorie is die van historische woongebouwen. Deze functie is niet van toepassing op de Kuip, omdat het hier nadrukkelijk om zeer oude gebouwen als sloten en kastelen gaat. Hierdoor is deze functiecategorie niet geschikt.

Ook wordt de functiecategorie verplaatsbare wooneenheden genoemd. Wat betreft omgeving en qua oppervlakte zijn hier geen bezwaren. Wel is het qua vervoersstromen een probleem om dit idee uit te voeren. Het is logistiek namelijk niet te doen om deze verplaatsbare wooneenheden te verplaatsen. Dit komt omdat dit dan het omliggende verkeer dusdanig zou stremmen, dat het tot veel weerstand zal leiden. De infrastructuur hiervoor aanpassen lijkt ook geen logische optie te zijn.

Tot slot wordt er gesproken over bijgebouwen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld privé garages. Dit is zowel qua vervoersstromen als ruimte geen probleem. Qua omgeving lijkt deze categorie echter niet geschikt. In deze categorie wordt namelijk gesproken over onder andere zomerhuizen en tuinschuren. Dit zijn functies die meer geschikt zijn voor landelijk gebied en niet voor een dichtbevolkt gebied als Rotterdam-Zuid.

Hieronder is wederom een schematische weergave gegeven van de functiecategorieën met betrekking tot woongebouwen.

Funcatiecategorie	Vervoersstromen	Past de functie?	Omgeving	Geschikt?
Huisvesting	X	X	X	Ja
Bijzondere woongebouwen in het algemeen	X	X	X	Nee
Hotels etc.	X	X	X	Ja
Historische woongebouwen	X	X		Nee
Verplaatsbare wooneenheden		X	X	Nee
Bijgebouwen	X	X	X	Nee

Tabel 20 Geschiktheid van functiecategorieën voor woongebouwen in het algemeen, eigen werk

4.3 Overgebleven functiecategorieën

Op basis van vervoersstromen, de omgeving en of de functie op het kavel past is er een eerste schifting gemaakt in de mogelijke nieuwe functies voor de Kuip. Deze overgebleven functies zullen in fase twee worden onderworpen aan nieuwe criteria, zoals besproken in hoofdstuk 2. De overgebleven functies zijn in tabel 21 weergegeven.

Type gebouw	Funcatiecategorie
Gebouwen voor verkeer en industrie	Gebouwen voor het wegverkeer
	Pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen
Kantoor en handelsgebouwen	Kantoorgebouwen
	Winkel etc.
Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie	Andere gezondheidsdiensten
	Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen
Restaurants, amusement- en recreatiegebouwen	Restaurants, cafés & bars
	Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra
Gebouwen voor religieuze functies	Ontmoetingscentra
Gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap	Scholen
	Dierentuinen, musea & kunstgalerijen
	Bibliotheken
	Informatie- en expositiegebouwen
	Studio's
Woongebouwen in het algemeen	Huisvesting
	Hotels etc.

Tabel 21 Overgebleven functiecategorieën, eigen werk

5 Grove functies

In dit hoofdstuk wordt van de uit hoofdstuk 4 overgebleven functiecategorieën nader bekeken of ze in aanmerking komen voor een functie in de Kuip. Dit zal worden gedaan aan de hand van de beschreven indicatoren in 2.2.2. ook dit zal worden gedaan aan de hand van het observatieverslag in bijlage 2 en een interview met Marnix de Vos (bijlage 3). Er zal hier dus getracht worden een antwoord te geven op de volgende deelvraag:

Welke grove functies zijn geschikt voor een nieuwe functie in de Kuip?

In dit hoofdstuk zullen alle overgebleven functiecategorieën een voor een langs komen en worden bekeken vanuit maatschappelijk, procedureel en technisch perspectief in paragraaf 5.1. In paragraaf 5.2 zal een overzicht worden gegeven van de behaalde scores en zal worden aangegeven welke grove functies nog steeds in aanmerking komen voor een plaats in de Kuip.

5.1 Grove functies vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel perspectief

5.1.1 Gebouwen voor verkeer en industrie

Binnen de categorie gebouwen voor verkeer in industrie vallen twee geschikte functiecategorieën, namelijk gebouwen voor het wegverkeer en pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen. Met betrekking tot deze functiecategorieën zal als eerst worden gekeken naar de maatschappelijke haalbaarheid. Vervolgens zal de technische haalbaarheid onder de loep worden genomen om tot slot naar de procedurele haalbaarheid te kijken.

5.1.1.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Als eerst wordt er binnen de maatschappelijke haalbaarheid gekeken naar de verblijfsduur. Voor zowel gebouwen voor het wegverkeer als voor pakhuizen betekent dit een verblijfsduur van meer dan 15 jaar, wat een score van 5 of geschikt oplevert. Wat betreft het buurtgebruik zitten er wel verschillen tussen de twee grove functies. Pakhuizen worden namelijk nooit of nauwelijks gebruikt door de buurtbewoners en scoort hierdoor de score 1. Gebouwen voor het wegverkeer, wat vooral neer komt op openbaar vervoer, wordt iets vaker gebruikt. Volgens het CPB (2009) gebruiken dagelijks meer dan een miljoen mensen het openbaar vervoer. Dit betekent dat deze functies redelijk in trek zijn bij de Nederlandse bevolking. Het is echter maar 1/16^e van de bevolking die er dagelijks gebruik van maakt, waardoor er voor gekozen is om de score 3 mee te geven aan deze grove functie. De aanwezigheid van de functie lijkt echter roet in het eten te gooien bij de gebouwen voor het wegverkeer. In de nabije omgeving zijn namelijk al trein- bus- en tramstations en meerdere tankstations gevestigd. Hierdoor is de noodzaak voor nog meer gebouwen voor het wegverkeer niet aanwezig. Pakhuizen zijn ook in de omgeving aanwezig.. Hierdoor lijkt de noodzaak voor deze grove functie ook niet aanwezig.

Grove functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Gebouwen voor het wegverkeer	5	3	1	9

Pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen	5	1	1	7
---	---	---	---	---

Tabel 22 Maatschappelijke haalbaarheid voor gebouwen voor verkeer en industrie, eigen werk

5.1.1.2 Technische haalbaarheid

Bij de technische haalbaarheid zal dus zoals eerder uitgelegd alleen aandacht worden besteed aan de eerste indicator, aanpassing. Voor beide toepassingen kan de draagconstructie in tact blijven. Wel zullen er aanpassingen gedaan moeten worden aan de gevel, binnenwanden en installaties, wat voor beide grove functies de score 3 oplevert.

Grove functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Gebouwen voor het wegverkeer	3	-	-	3
Pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen	3	-	-	3

Tabel 23 Technische haalbaarheid voor gebouwen voor verkeer en industrie, eigen werk

5.1.1.3 Procedurele haalbaarheid

Wanneer er gekeken wordt naar procedurele haalbaarheid, zal er eerst gekeken worden naar de mogelijke weerstand die de functies oproepen bij bewoners. Vermoedelijk zal er geen weerstand van bewoners zijn betreffende gebouwen voor het wegverkeer. Deze grove functie betekent namelijk onder andere meer openbaar vervoer voor de buurt, wat voor de bewoners als positief wordt ervaren. Voor pakhuizen geldt juist het omgekeerde. Wanneer de Kuip zal worden behuist door pakhuizen, zal het vrachtverkeer in de buurt toenemen. Het is te verwachten dat dit op tegenstand vanuit de huidige bewoners kan rekenen: veel vrachtverkeer betekent namelijk een vergrote kans op ongelukken en een toename van de geluidsoverlast.

Voor de omgeving rond de Kuip is nog geen concreet bestemmingsplan vastgesteld (Planviewer, 2013). Daarom is automatisch score drie van toepassing voor beide functies, er is werk nodig om het plan binnen een bestemmingsplan te laten passen. De reden dat er nog geen concreet bestemmingsplan is vastgesteld, is omdat men het bestemmingsplan aan wil passen op wat er met de oude en nieuwe Kuip gaat gebeuren. Daarom kan de herbestemming nog alle kanten op.

Wanneer beide functies zullen worden uitgeoefend, zullen er brandwerende maatregelen moeten worden getroffen. Hierdoor scoren beide functies op deze categorie een 3.

Grove functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Gebouwen voor het wegverkeer	5	3	3	11
Pakhuizen, op- en overslagruimten & magazijnen	1	3	3	7

Tabel 24 Procedurele haalbaarheid voor gebouwen voor verkeer en industrie, eigen werk

5.1.2 Kantoor- en handelsgebouwen

Ook binnen deze categorie zijn er twee grove functies overgebleven. Hierbij gaat het om kantoorgebouwen en om winkels etc. Deze grove functies zullen worden bekeken door dezelfde criteria als eerder gedaan in paragraaf 5.1.1.

5.1.2.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Als eerst wordt gekeken naar de verblijfsduur van de mogelijke grove functies. Zowel kantoren als winkels zullen in het algemeen de bedoeling hebben om lang op een plek gevestigd te blijven. Daarom is voor beide functies een score van 5 van toepassing. Wat betreft buurtgebruik zijn er wel verschillen. Kantoren zijn voor de buurtbewoners, tenzij ze er werken, plekken waar ze weinig komen en scoort dus laag. Winkels zijn echter wel plekken waar de buurtbewoners vaak komen, waardoor dit een stuk hoger scoort.

Voor kantoren geldt een minimale score wat betreft aanwezigheid functie. In de omgeving zijn een aantal kantoren gevestigd, onder andere plan@office en Grand, Stand, maar er lijkt geen behoefte aan meer kantoren. Deze conclusie kan worden getrokken aan de hand van het aantal leegstaande kantoren in zowel de nabije omgeving als de hele stad Rotterdam. Dit wordt ook bevestigd door stedenbouwkundig ontwerper Marnix de Vos (persoonlijke communicatie, 12 juni 2013). Hierdoor lijkt de noodzaak voor kantoren te ontbreken.

Ook geeft de Vos aan dat er een overschot is aan winkels in Rotterdam (persoonlijke communicatie, 12 juni 2013). Er lijkt echter wel ruimte te zijn voor deze functie. Hoewel er in de nabije omgeving wel een aantal winkels te vinden zijn, voornamelijk speciaalzaken, is er nog altijd ruimte te vinden om een aantal andere winkels te huisvesten. Zo is er bijvoorbeeld nog een gebrek aan A-Merk supermarkten en aan kledingwinkels. De Vos geeft daarbij ook aan dat een clustering van gebouwen met dezelfde functie zoals deze voordelen kan opleveren voor alle winkels (persoonlijke communicatie, 12 juni 2013). Daarbij is de winkelbranche (En dan voornamelijk kleding, schoenen en luxe producten) een branche die conjunctuurgevoelig is. Omdat de verwachting is dat de economie na een aantal jaar weer zal aan gaan trekken, geeft dit mogelijkheden voor de winkels.

Grove functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Kantoren	5	1	1	7
Winkel etc.	5	4	4	13

Tabel 25 Maatschappelijke haalbaarheid voor kantoor- en handelsgebouwen, eigen werk

5.1.2.2 Technische haalbaarheid

Zoals eerder beschreven wordt er bij de technische haalbaarheid alleen gekeken naar de aanpassing die gedaan moet worden aan het huidige stadion wanneer er een andere functie in moet worden gehuisvest. Wanneer er kantoren of winkels worden gehuisvest in de Kuip, kan veel van de huidige constructie overeind blijven. Aan de constructie hoeft niet veel gesleuteld te worden, bij winkels is het zelfs niet nodig om een dak te realiseren. Voor kantoren is dit wel noodzakelijk, aangezien men in een kantoor droog dient te zitten. In een winkel is dit niet noodzakelijk, omdat deze open ruimte ook voor andere doeleinden geschikt kunnen zijn (Markten, terrassen enz.).

Grove functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Kantoren	4	-	-	4
Winkel etc.	5	-	-	5

Tabel 26 Technische haalbaarheid voor kantoor- en handelsgebouwen, eigen werk

5.1.2.3 Procedurele haalbaarheid

Voor zowel kantoren als winkels zullen er bij de bewoners rondom de Kuip zal er vermoedelijk weinig weerstand van de bewoners zijn. Kantoren zorgen voor weinig overlast, waardoor de bewoners deze constructie zullen gedogen. Winkels leveren voor de bewoners zelfs een meerwaarde op, omdat ze nu minder ver hoeven te reizen voor hun dagelijkse boodschappen, maar ook voor bijvoorbeeld kleding of luxe producten. Hierdoor zal de gemeenschap vermoedelijk open staan voor deze plannen.

Omdat er nog geen concreet bestemmingsplan is vastgesteld, scoren beide grove functies een 3 op de indicator 'bestemmingsplan'. De reden dat er nog geen concreet bestemmingsplan is vastgesteld, is omdat de gemeente Rotterdam af wacht tot er een beslissing is genomen over een al dan niet nieuw te realiseren voetbalstadion. Op deze beslissing moet het bestemmingsplan voortbouwen. Een goedkeuring van dit bestemmingsplan moet begin 2014 geschieden (Gemeente Rotterdam, 2010). De bouw- en regelgeving spreekt wel in het voordeel van beide functies. Voor zowel kantoren als winkels zijn niet veel meer voorschriften benodigd dan er nu al aanwezig zijn in het voetbalstadion. Daarom scoren beide functies op deze indicator hoog op de schaal.

Grove functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Kantoren	3	3	5	11
Winkel etc.	5	3	5	13

Tabel 27 Procedurele haalbaarheid voor kantoor- en handelsgebouwen, eigen werk

5.1.3 Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie

Ook in deze functiecategorie zijn er twee grove functies door de eerste filter gekomen. Hier worden dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen en andere gezondheidsdiensten, waar onder ander tandheelkunde, crèches en gezondheidscentra onder vallen, bekeken aan de hand van maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

5.1.3.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Net als de eerdere grove functies zijn gezondheidsdiensten en dierenverzorgingsgebouwen functies die lang op dezelfde plaats zijn gehuisvest. Hierdoor scoren beide grove functies hoog op de schaal. Wat betreft buurtgebruik scoren beide functies lager. Gezondheidsdiensten worden, op zijn positiefst berekend, slechts maandelijks bezocht door buurtbewoners (CBS, 2012). Hiermee scoort het een 3. Dierenverzorgingsgebouwen scoren nog lager. Dit heeft er mee te maken dat een klein deel van de bevolking een huisdier heeft. Hierdoor maakt een buurtbewoner gemiddeld nog minder gebruik van deze functie. Ook de noodzaak voor beide functies lijkt te ontbreken, ondanks dat dierenverzorgingsgebouwen in de nabije omgeving niet (in grote getale) aanwezig zijn. De stad vertegenwoordigt deze functie namelijk al op grote schaal, waardoor de noodzaak ontbreekt om deze functie in de Kuip uit te gaan voeren. Dichterbij het stadion geldt dit ook voor de gezondheidsdiensten. Zo zijn er in de nabije omgeving al een fysiotherapeut en de zorgboulevard te vinden, waar veel aandacht wordt besteed aan zorg.

Grove functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Andere gezondheidsdiensten	5	3	1	9
Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen	5	2	2	9

Tabel 28 Maatschappelijke haalbaarheid voor gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie, eigen werk

5.1.3.2 Technische haalbaarheid

Voor beide grove functies zullen enigszins aanpassingen gedaan moeten worden. Zo zal het stadion volledig overdekt gemaakt moeten worden en zal het gebouw geschikt moeten worden om medische ingrepen in te kunnen doen. Dit betekent dat er aanpassingen gedaan moeten worden aan de installaties. Het is niet nodig om het hele gebouw te strippen tot aan de draagconstructie, waardoor beide functies een 3 scoren.

Grove functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Andere gezondheidsdiensten	3	-	-	3
Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen	3	-	-	3

Tabel 29 Technische haalbaarheid voor gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie, eigen werk

5.1.3.3 Procedurele haalbaarheid

Voor beide functies geldt dat er vermoedelijk geen weerstand zal zijn van bewoners. Beide grove functies zijn namelijk functies die weinig overlast veroorzaken en wel het veiligheidsgevoel van de mensen verhoogt. Als eerder aangegeven is aan het bestemmingsplan automatisch een score van 3 toegegeven, door een gebrek aan concrete plannen voor het gebied. Er wordt slechts in een structuurvisie aangegeven dat sport centraal staat (Gemeente Rotterdam, 2010), maar een structuurvisie geldt niet als juridisch bindend. Hierdoor kan hier vrij eenvoudig van worden afgeweken.

Wanneer er 'andere gezondheidsdiensten' gehuisvest zouden worden in de Kuip zou dit betekenen dat er het een en ander moet gebeuren op het gebied van bouw- en regelgeving. Om alles volgens de regels van de ziekenverzorging te laten verlopen, moet er veel gedaan worden. Daarom scoort deze functie op de indicator bouw- en regelgeving slechts een 1. Dit geldt in mindere mate ook voor dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen. Deze regels zijn echter iets minder strikt, waardoor deze functie een 3 scoort.

Grove functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Andere gezondheidsdiensten	5	3	1	9
Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen	5	3	3	11

Tabel 30 Procedurele haalbaarheid voor gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie, eigen werk

5.1.4 Restaurants, amusement- en recreatiegebouwen

In de functiecategorie restaurants, amusement- en recreatiegebouwen hebben twee grove functies de eerste schifting overleefd. Aan de hand van maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid worden de grove functies restaurants, cafés & bars en ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra onder de loep genomen.

5.1.4.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Zowel bij horecagelegenheden als ontmoetingscentra is het de bedoeling dat de functies voorlangere tijd gevestigd zijn op een plek, waardoor ze beiden goed scoren. Ook worden horecagelegenheden goed bezocht. Door de diversiteit die deze grove functie kent, is deze grove functie zeer geschikt voor de buurtbewoners. Voor ontmoetingscentra is dit minder. Hoewel deze gebouwen er voor bedoeld zijn om als ontmoetingsplek te fungeren, wordt er in Nederland gemiddeld weinig gebruik van gemaakt. Daardoor scoort deze functie minder hoog dan de horecagelegenheden. Ook wat betreft de aanwezigheid van de functie scoren de horecagelegenheden hoger dan de ontmoetingscentra. Dit heeft vooral te maken met het feit dat er geen nieuwe ontmoetingscentra nodig zijn in de buurt, omdat er in de nabije omgeving al een aantal te vinden zijn. Horecagelegenheden zijn er ook al te vinden, onder andere een bowlingbaan en een bioscoop, maar door dit aanbod uit te breiden kunnen deze horecagelegenheden hier ook van profiteren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan meerdere terrassen als publiekstrekker.

Grove functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Restaurants, cafés & bars	5	4	4	13
Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra	5	2	1	8

Tabel 31 Maatschappelijke haalbaarheid voor gebouwen voor restaurants, amusement- en recreatiegebouwen, eigen werk

5.1.4.2 Technische haalbaarheid

Als eerder vermeld kan het ontwerp van de Kuip een meerwaarde opleveren betreffende horecagelegenheden. Het feit dat het gebouw een grote patio kent, waar nu het voetbalveld is, betekent dat er veel ruimte is om bijvoorbeeld terrassen op te huisvesten. Hierdoor is de Kuip uitermate geschikt voor deze grove functie. Wel moeten er in het gebouw enkele aanpassingen gedaan worden, zoals bijvoorbeeld de aanleg van keukens. Hierdoor scoort deze functie geen 5, maar een 4. Ook voor ontmoetingscentra is het gebouw geschikt.

Grove functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Restaurants, cafés & bars	4	-	-	4
Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra	4	-	-	4

Tabel 32 Technische haalbaarheid voor gebouwen voor restaurants, amusement- en recreatiegebouwen, eigen werk

5.1.4.3 Procedurele haalbaarheid

Bij zowel horecagelegenheden als ontmoetingscentra zullen bewoners waarschijnlijk deze functies gedogen. Horecagelegenheden kunnen geluidsoverlast opleveren, maar levert de buurtbewoners ook veel op. Ontmoetingscentra leveren de buurtbewoners geen overlast op, waardoor er waarschijnlijk geen reden tot klagen is. Omdat het bestemmingsplan nog alle kanten op kan, is hier een 3 genoteerd. Tot slot zijn er tussen de verschillende grove functies wel opvallende verschillen betreffende de bouw- en regelgeving. Zo zijn er voor ontmoetingscentra nauwelijks nieuwe regels nodig, waardoor deze functie een 5 scoort. Voor horecagelegenheden zijn er echter juist veel meer regels nodig. Zo moet er extra rekening gehouden worden met geluidsoverlast, maar ook met aangescherpte regels met betrekking tot brandveiligheid. Hierdoor scoort deze functie minder hoog op bouw- en regelgeving.

Grove functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Restaurants, cafés & bars	3	3	3	9
Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra	3	3	5	11

Tabel 33 Procedurele haalbaarheid voor gebouwen voor restaurants, amusement- en recreatiegebouwen, eigen werk

5.1.5 Gebouwen voor religieuze functies

In deze functiecategorie is er slechts 1 grove functie over: ontmoetingscentra. Deze grove functie is in de vorige paragraaf ook besproken onder het kopje 'Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra'. Het verschil tussen deze twee functies, is dat in de functie 'ontmoetingscentra' het religieuze aspect mee is genomen. Dit is echter niet relevant met betrekking op de Kuip, waardoor deze functie exact dezelfde waardes heeft als 'Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra' bij de indicatoren.

5.1.6 Gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap

In deze functiecategorie zijn de meeste grove functies overgebleven, in totaal vijf. De grove functies Scholen; Dierentuinen, musea & kunstgalerijen; Bibliotheken; Informatie- en expositiegebouwen en studio's zullen hieronder worden getest op maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

5.1.6.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Bij alle grove functies is het de bedoeling dat ze voor langere tijd, dat wil zeggen meer dan 15 jaar, verbonden blijven aan het pand. De enige uitzondering hierop is de functie van informatie- en expositiegebouwen. Dit soort functie staat er namelijk ook om bekend dat vooral de kleine varianten minder lang gevestigd zijn op een plaats. Hierom is aan deze functie een lagere score toegekend.

Wat betreft buurtgebruik zijn er wel verschillen waar te nemen. Als eerst is er gekeken naar de grove functie scholen. Dit is een functie die door veel mensen in de directe omgeving wordt gebruikt op dagelijkse basis. Er is echter ook een aantal mensen dat geen gebruik maakt van deze functie. Daarom is er niet gekozen voor een score van 5, maar voor een score van 4. Dierentuinen, musea & kunstgalerijen worden minder gebruikt. Dit soort functies wordt door een klein deel van de

mensen af en toe gebruikt, vandaar de score van 2. Ditzelfde geldt voor bibliotheken en in informatie- en expositiegebouwen. Studio's worden door buurtbewoners nooit gebruikt, slechts de mensen die hier werken maken hier gebruik van.

In de wijken IJsselmonde en Feijenoord, de wijken die het dichtst liggen bij het stadion, zijn de scholen ruim vertegenwoordigd (Rotterdam, 2013). Hierdoor lijkt de noodzaak voor een nieuwe school op het gebied van de Kuip niet nodig en scoort deze functie laag op de indicator 'aanwezigheid functie'. Aan de grove functie Dierentuinen, musea & kunstgalerijen is een 3 toegekend. De reden hiervoor zijn de uiteenlopende functies die binnen de grove functie passen. Over een dierentuin valt wat deze indicator betreft een ander verhaal te vertellen dan over musea. Hierom is gekozen om de waarde in het midden te laten. In de Afrikaanderwijk, op loopafstand van de Kuip, is op het moment al de 'bibliotheek Afrikaanderwijk' te vinden (Bibliotheek Rotterdam, 2013). Door de digitalisering van de samenleving loopt het aantal bibliotheken terug, waardoor het onnodig lijkt om op een kleine afstand van een al bestaande bibliotheek een nieuwe vestiging te openen. Ook voor informatie- en expositiegebouwen is gekozen voor een neutrale score. De reden hiervoor is dat er eventueel ruimte zou kunnen zijn voor deze functie, maar dit lastig in te schatten is. Studio's zijn er nog niet in de nabije omgeving. Hier lijkt echter ook geen noodzaak voor te zijn. De landelijke pers is samen geclusterd in Hilversum en heeft geen reden om daar te vertrekken, terwijl de lokale pers van RTV Rijnmond recent in een nieuw gebouw is getrokken.

Grove functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Scholen	5	4	1	10
Dierentuinen, musea & kunstgalerijen	5	2	3	10
Bibliotheken	5	2	1	8
Informatie- en expositiegebouwen	4	2	3	9
Studio's	5	1	2	8

Tabel 34 Maatschappelijke haalbaarheid voor gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap, eigen werk

5.1.6.2 Technische haalbaarheid

De grove functies scholen en dierentuinen, musea & kunstgalerijen lijken op het eerste oog zeer geschikt om een plek te krijgen binnen de Kuip. Voor beide functies is er ruimte om gebruik te maken van een binnentuin (bijvoorbeeld als schoolplein of buitenmuseum). Ook bibliotheken en informatie- en expositiegebouwen zijn geschikt voor bewoning van de Kuip. Wel zijn hiervoor iets meer aanpassingen nodig, vooral met de binnenplaats. Wanneer er studio's gehuisvest moeten worden in de Kuip, moet er ook rekening gehouden worden met installaties die vervangen moeten worden. Een type functie als studio's vergt aanpassing van de installaties. Zo moet er meer aandacht worden besteed aan de elektriciteit.

Grove functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Scholen	5	-	-	5
Dierentuinen, musea & kunstgalerijen	5	-	-	5
Bibliotheken	4	-	-	4

Informatie- en expositiegebouwen	4	-	-	4
Studio's	3	-	-	3

Tabel 35 Technische haalbaarheid voor gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap, eigen werk

5.1.6.3 Procedurele haalbaarheid

Binnen de hele functiecategorie 'Gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap' is er geen enkele functie te vinden die weerstand op zou roepen bij de bewoners van de omliggende huizen. Dit zijn namelijk allemaal grove functies die weinig tot geen overlast opleveren. Ook bij de indicator 'bestemmingsplan' scoort iedere grove functie hetzelfde, namelijk 3. De reden hiervoor staat hierboven al uitgelegd.

er is echter wel verschil waar te nemen tussen de functies wanneer er wordt gekeken naar bouw- en regelgeving. Als eerst scoren de functies scholen en dierenparken, musea & kunstgalerijen laag. Dit komt doordat voor deze functies veel gedaan moet worden. Wanneer een school zich vestigt in de Kuip, die omgeven is door 3 drukke wegen, zal er infrastructuur veel moeten veranderen om de buurt veilig te houden. Voor de andere functies, die van dierenparken en musea en die van informatie- en expositiegebouwen, is juist veel nodig op het gebied van regelgeving. Bij dit soort functies is veel beveiliging nodig, wat nu nog niet in die mate geregeld is. Voor de functies bibliotheken en studio's lijken geen bezwaren te zijn.

Grove functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Scholen	5	3	1	9
Dierenparken, musea & kunstgalerijen	5	3	1	9
Bibliotheken	5	3	5	13
Informatie- en expositiegebouwen	5	3	1	9
Studio's	5	3	5	13

Tabel 36 Procedurele haalbaarheid voor gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap, eigen werk

5.1.7 Woongebouwen in het algemeen

De laatste functiecategorie bestaat nog uit twee grove functies. In deze paragraaf zal gekeken worden naar huisvesting, hotels etc. vanuit een maatschappelijk, technisch en procedureel perspectief.

5.1.7.1 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid lijkt voor beide functies groot te zijn. Beide functies scoren de maximale score op zowel verblijfsduur. Zowel huisvesting als hotels etc. zijn over het algemeen functies die zich voor langere tijd op een plek vestigen. Op het gebied van buurtgebruik scoort huisvesting met een 4 ook hoog. Mensen die in dit huis gaan wonen zullen namelijk zeer intensief gebruik gaan maken van deze functie. Omliggende buurtbewoners zullen hier wellicht minder mee doen, maar toch is er ook voor hun de mogelijkheid om af en toe langs te gaan bij hun nieuwe burens. Dit ligt minder voor de hand als de Kuip omgedoopt zou worden tot hotel. Een hotelovernachting bij de burens is namelijk niet gebruikelijk. In de nabije omgeving is al redelijk wat huisvesting

beschikbaar. Toch is de wijk een populaire wijk om in te wonen en kan het een mooie aanvulling zijn op de wijk om nieuwe huisvesting beschikbaar te maken. Hotels zijn er in de nabije omgeving niet veel vertegenwoordigd. Dit zou echter wel een welkome aanvulling kunnen zijn op het gebied, vooral in aanvulling tot het kleine uitgaansgebied dat er al is. Ook zou er gedacht kunnen worden aan een samenwerking met de nieuwe Kuip, bijvoorbeeld een arrangement van logeren en een wedstrijd van Feyenoord bezoeken, voor de supporters die van verder moeten komen.

Grove functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Huisvesting	5	4	4	13
Hotels etc.	5	1	5	11

Tabel 37 Maatschappelijke haalbaarheid voor woongebouwen in het algemeen, eigen werk

5.1.7.2 Technische haalbaarheid

Het ontwerp van de kuip nodigt zowel hotels als huisvesting uit om toe te treden tot de Kuip. Wanneer dit zou zijn, zouden de tribunes verbouwd moeten worden en de binnenmuren aangepast, maar verder hoeft er niet gesleuteld te worden aan het gebouw. Een goed voorbeeld van huisvesting dat in een oud stadion plaats vindt is het oude Highbury stadion in Londen. Dit stadion is omgebouwd tot wooncomplex, met een binnentuin waar het veld zich voorheen bevond.

Grove functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Huisvesting	4	-	-	4
Hotels etc.	4	-	-	4

Tabel 38 Technische haalbaarheid voor woongebouwen in het algemeen, eigen werk

5.1.7.3 Procedurele haalbaarheid

Zowel huisvesting als de functie hotels etc. zal vermoedelijk tot weinig weerstand leiden binnen de omwoners van de omliggende huizen. Op de indicator bestemmingsplan scoren beide grove functies om eerdergenoemde redenen een 3. Qua bouw- en regelgeving zijn er niet veel aanpassingen nodig wanneer wordt gekeken naar huisvesting. In de omgeving is veel bebouwing te vinden, waardoor bebouwing in de Kuip in het straatje zou passen. Wanneer er een hotel zich zou vestigen, moeten er meer maatregelen genomen worden met bijvoorbeeld de brandveiligheid. Ook een hotel in de Kuip zou zich namelijk aan bestaande regelgeving moeten houden.

Grove functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Huisvesting	5	3	5	13
Hotels etc.	5	3	3	11

Tabel 39 Procedurele haalbaarheid voor woongebouwen in het algemeen, eigen werk

5.2 Overzicht van scores van grove functies

In tabel 40 zullen de opgetelde scores van de grove functies worden weergegeven. De vier grove functies met de hoogste totaalscore zullen in meer detail worden bekeken in de volgende stap van het proces van Hek et al. (2004), die zal worden beschreven in hoofdstuk 6. Zoals in de tabel hieronder te zien is betreft dit de grove functies 'Winkel etc.', 'Restaurants, cafés en bars', 'Huisvesting' en 'Hotels etc.'. Voor deze grove functies geldt dus dat ze het meest geschikt zijn om uit

te voeren in de Kuip. In het volgende hoofdstuk zullen de bij deze grove functies toebehorende fijne functies aan een nadere test worden onderworpen.

Functiecategorie	Grove functie	Maatschappelijke haalbaarheid	Technische haalbaarheid	Procedurele haalbaarheid	Totaal
Gebouwen voor verkeer en industrie	Gebouwen voor het wegverkeer	9	3	11	23
	Pakhuizen, open overslagruimten & magazijnen	7	3	7	17
Kantoor en handelsgebouwen	Kantoor-gebouwen	7	4	11	22
	Winkel etc.	13	5	13	31
Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging & detentie	Andere gezondheidsdiensten	9	3	9	21
	Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen	9	3	11	23
Restaurants, amusement- en recreatiegebouwen	Restaurants, cafés & bars	13	4	9	26
	Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra	8	4	11	23
Gebouwen voor religieuze functies	Ontmoetingscentra	8	4	11	23
Gebouwen voor onderwijs, cultuur & wetenschap	Scholen	10	5	9	24
	Dierentuinen, musea & kunstgalerijen	10	5	9	24
	Bibliotheken	8	4	13	25
	Informatie- en expositiegebouwen	9	4	9	22
	Studio's	8	3	13	24
Woongebouwen in het algemeen	Huisvesting	13	4	13	30
	Hotels etc.	11	4	11	26

Tabel 40 Overzicht van scores van grove functies, eigen werk

Hoofdstuk 6 Fijne functies

In dit hoofdstuk zal aan de hand van maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid worden gekeken welke fijne functies geschikt zijn voor de Kuip, met de deelvraag:

Welke fijne functies zijn geschikt voor een nieuwe functie in de Kuip?

Dit zal worden gedaan bij de overgebleven grove functies uit hoofdstuk 5. Wederom zal het observatieverslag uit bijlage 2 en interviewverslag uit bijlage 3 hierbij als uitgangspunt worden genomen. Als eerst zullen in hoofdstuk 6.1 alle fijne functies worden getest aan de hand van de drie indicatoren. Vervolgens zal in hoofdstuk 6.2 een overzicht worden gegeven van de behaalde scores.

6.1 Fijne functies vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel perspectief

6.1.1 Winkel etc.

De grove functie Winkel etc. kent acht fijne functies. Als eerst zijn er de ‘veilinglokalen & groothandeldistributie’. Vervolgens worden ‘markthallen, veemarkten, winkelgalerijen en winkelcentra’, ‘winkels in het algemeen, warenhuizen’, ‘levensmiddelenwinkels, bakkerswinkels’, ‘snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels, kiosken’, ‘kleding & schoeisel’, ‘andere huishoudelijke artikelen’ en ‘tussenhandel, kolenhandelaars, bouwmaterialenhandelaren’ genoemd. Hier onder zullen deze fijne functies worden bekeken vanuit achtereenvolgens maatschappelijk, technisch en procedureel oogpunt.

6.1.1.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Alle fijne functies met betrekking tot winkels lijken de maximale score te behalen wat betreft verblijfsduur. Al deze functies zijn namelijk functies die lang gebonden zijn aan een plaats. De enige fijne functie waarbij vraagtekens geplaatst kunnen worden, is die van snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels & kiosken. De reden hiervoor is dat deze tak van winkels langzaam aan het uitsterven is. De kleine snoep- en tabakswinkels komen nog maar mondjesmaat voor. Hierdoor is het geen garantie dat deze fijne functie het langer dan 15 jaar uit zou houden en is er gekozen om een lagere score toe te wijzen aan deze functie. Deze functie scoort echter alsnog hoog met een 4. Dit is zo, omdat juist een tijdelijke oplossing ook een uitweg kan bieden in de huidige economische tijd (Marnix de Vos, persoonlijke communicatie, 12 juni 2013). Een winkel als deze kan hierbij juist als buffer dienen voor wanneer de markt weer is aangetrokken. Maar, de reden waarom hier geen perfecte aan score is toegekend, is dat de continuïteit van het stadion bij het bekleden van deze functie niet gewaarborgd is. Wanneer een functie zich vestigt waarvan de kans groter is dat hij er zich heel lang vestigt, is de continuïteit groter dan wanneer er na een aantal jaar opnieuw een nieuwe functie gezocht moet worden, met de mogelijke bijbehorende aanpassingen aan het gebouw tot gevolg.

De fijne functies ‘veilinglokalen & groothandeldistributie’ en ‘tussenhandel, kolenhandelaars & bouwmaterialenhandelaren’ zijn geen functies die een meerwaarde opleveren qua buurtgebruik. Deze functies worden namelijk over het algemeen niet veel gebruikt door de directe omgeving. ‘Markthallen, veemarkten, winkelgalerijen en winkelcentra’, ‘Snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels & kiosken’, ‘kleding & schoeisel’, ‘Winkels in het algemeen, warenhuizen’ en ‘andere

huishoudelijke artikelen' worden gemiddeld maandelijks bezocht door de buurtbewoner, terwijl er wekelijks een beroep wordt gedaan op levensmiddelenwinkels.

'Veilinglokalen & groothandeldistributie' en 'tussenhandel, kolenhandelaars & bouwmaterialenhandelaren' scoren het laagst op het gebied van aanwezigheid van de functie. Voor beide functies geldt dat deze functies in de nabije omgeving al worden bekleed en dat er mede hierdoor geen behoefte is aan deze functies. Zo zijn er al een aantal bouwmaterialenhandelaren en groothandels aanwezig. Voor de fijne functies 'van snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels & kiosken' en 'andere huishoudelijke artikelen' geldt dat er plaats kan zijn binnen de Kuip, maar ze zijn dan wel afhankelijk van hoe de rest van de ruimte wordt ingedeeld. Deze functies zijn namelijk geen winkels die zelf publiek trekken. Hierdoor zijn ze afhankelijk van wat de omgeving te bieden heeft om zo rendabel te kunnen zijn. De fijne functies 'Winkels in het algemeen, warenhuizen', 'levensmiddelenwinkels, bakkerswinkels' en 'kleding & schoeisel' kunnen ondanks dat ze reeds aanwezig zijn in de omgeving wel een meerwaarde zijn. Ondanks dat deze functies aanwezig zijn, is er behoefte aan meer in de buurt. Voor deze functies geldt namelijk dat als er meer aanbod is, dit ten goede komt aan de winkels. Als er bijvoorbeeld 1 kledingwinkel is, gaan mensen niet speciaal daarheen. Wanneer meerdere winkels clusteren, kan dit gebied uitgroeien tot trekpleister.

Fijne functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Veilinglokalen & groothandeldistributie	5	1	1	7
Markthallen, veemarkten, winkelgalerijen en winkelcentra	5	3	4	12
Winkels in het algemeen, warenhuizen	5	3	4	12
Levensmiddelenwinkels, bakkerswinkels	5	4	4	13
Snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels & kiosken	4	3	3	10
Kleding & schoeisel	5	3	4	12
Andere huishoudelijke artikelen	5	3	3	11
Tussenhandel, kolenhandelaars, bouwmaterialenhandelaren'	5	1	1	7

Tabel 41 Maatschappelijke haalbaarheid voor winkel etc., eigen werk

6.1.1.2 Technische haalbaarheid

Alle fijne functies scoren goed wat betreft technische haalbaarheid. De functies veilinglokalen, warenhuizen en winkelcentra vergen de meeste aanpassing. Deze functies vergen meer aanpassing in de vorm van roltrappen, creëren van grote ruimtes enz. De andere functies zouden allen goed

passen binnen de Kuip. Wanneer deze functies binnen het gebouw zouden vestigen hoeven alleen de binnenmuren te worden aangepast.

Fijne functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Veilinglokalen & groothandeldistributie	3	-	-	3
Markthallen, veemarkten, winkelgalerijen en winkelcentra	3	-	-	3
Winkels in het algemeen, warenhuizen	3	-	-	3
Levensmiddelenwinkels, bakkerswinkels	5	-	-	5
Snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels & kiosken	5	-	-	5
Kleding & schoeisel	5	-	-	5
Andere huishoudelijke artikelen	5	-	-	5
Tussenhandel, kolenhandelaars, bouwmaterialenhandelaren'	5	-	-	5

Tabel 42 Technische haalbaarheid voor winkel etc., eigen werk

6.1.1.3 Procedurele haalbaarheid

Wat betreft weerstand van bewoners zijn de betreffende functies op te delen in twee categorieën. Als eerst zijn er de fijne functies die een score van 3 behalen. Dit betekent dus dat de omgeving deze functies gedoogd. Er is gekozen om deze score toe te kennen, omdat deze functies geen echte meerwaarde oplevert voor de omgeving, maar het brengt ook geen negatieve aspecten. Hierdoor zal de omgeving niet heel blij zijn dat de Kuip wordt bevolkt met deze functies, maar zullen ze aan de andere kant ook blij zijn dat het geen 'gevaarlijke functies' zijn. Er is verder ook nog aan een aantal functies een score van 5 gegeven, waarbij er geen weerstand van de bewoners is. Deze score is toegekend aan de functies die een duidelijke meerwaarde voor de buurt opleveren en op deze manier op steun van de inwoners kunnen rekenen. Een goed voorbeeld hiervan is, in de fijne functie levensmiddelenwinkels, een supermarkt. De meeste mensen zullen blij zijn dat er een supermarkt dicht bij hun in de buurt komt, omdat dit de afstand naar andere supermarkten verkleint.

Om eerder in hoofdstuk 5 genoemde redenen zijn alle functies wat betreft het bestemmingsplan ingeschaald op een 3. Omdat het bestemmingsplan voor de omgeving nog niet definitief is vastgesteld, kan de inrichting van het gebied nog alle kanten op.

Tot slot wordt er gekeken naar de bouw- en regelgeving. Ook hier zijn de functies op te delen in 2 categorieën. Als eerst zijn er de functies die in te delen zijn in categorie 3. Voor deze functies zijn enkele aanvullende maatregelen nodig. Zo behoeft een winkelcentrum een ander (uitgebreid) calamiteitenplan dan een stadion. Dit is in mindere mate het geval bij de fijne functies die een score

van 5 behaald hebben. Deze functies hebben minder aanpassing nodig en zijn dus op het gebied van bouw- en regelgeving meer geschikt dan de andere functies.

Fijne functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Veilinglokalen & groothandeldistributie	3	3	3	9
Markthallen, veemarkten, winkelgalerijen en winkelcentra	5	3	3	11
Winkels in het algemeen, warenhuizen	5	3	3	11
Levensmiddelen-winkels, bakkerswinkels	5	3	5	13
Snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels & kiosken	3	3	5	11
Kleding & schoeisel	5	3	5	13
Andere huishoudelijke artikelen	5	3	5	13
Tussenhandel, kolenhandelaars, bouwmaterialen-handelaren'	3	3	3	9

Tabel 43 Procedurele haalbaarheid voor winkel etc., eigen werk

6.1.2 Restaurants, cafés & bars

De volgende overgebleven grove functie is die van restaurants, cafés & bars. Deze grove functie bevat 4 fijne functies, te noemen kantines & eetzaal; Restaurants; cafés, snackbars, koffiebars & melksalons en kroegen, bars & herbergen. Ook deze fijne functies zullen weer bekeken worden aan de hand van maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

6.1.2.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Wat betreft verblijfsduur scoren alle fijne functies met een 5 de maximale score. Ook voor deze functies is het normaalgesproken de bedoeling dat ze lang op dezelfde plaats gevestigd zijn. Ook het type functies niet doen vermoeden dat het niet mogelijk is om langer dan 15 jaar gevestigd te zijn op dezelfde plaats.

Wat betreft buurtgebruik is er wel een verschil op te merken tussen de fijne functies. Kantines en eetzaal zijn functies die voornamelijk worden gebruikt door mensen die horen bij de instantie waarvan de betreffende kantine is. Hierdoor wordt dit niet per se door de buurtbewoners veel gebruikt. Restaurants, snackbars en kroegen zijn functies die op grotere schaal bezocht worden door buurtbewoners. Er zijn echter ook veel buurtbewoners die zelden gebruik zullen maken van restaurants en/of kroegen. Zo zal iemand die met pensioen is vermoedelijk minder vaak in een kroeg te vinden zijn, terwijl mensen met een lager inkomen minder vaak uit eten zullen gaan. Daarom is er

gekozen om aan deze fijne functies een score van 3 toe te kennen.

Ook wat betreft aanwezigheid van de functie doen kantines onder voor de andere drie. De reden dat kantines een lagere score toegekend hebben gekregen, is dat deze functie erg afhankelijk is van welke functies er nog meer worden gerealiseerd. Zoals eerder gezegd, worden kantines vooral gebruikt door mensen die horen bij de instantie waarvan de betreffende kantine is. Wanneer er geen functies worden gecreëerd waarbij een kantine nodig is, is het dus ook niet nodig om een kantine te vestigen in de Kuip. De andere functies behalen allen een 4. Van al deze functies zijn al vergelijkbare functies aanwezig, maar kan aanvulling van dit aanbod een positief effect hebben op het gehele gebied, dus ook op de bestaande gelegenheden. Een voorbeeld hiervan is een aanvulling van de kroegen. Wanneer er zich een aantal kroegen zich bij elkaar vestigen, staan ze samen sterker en trekken ze samen meer klanten aan dan ze alleen zouden doen (Porter, 2000).

Fijne functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Kantines & eetzaal	5	2	3	10
Restaurants	5	3	4	12
Cafés, snackbars, koffiebars & melksalons	5	3	4	12
Kroegen, bars en herbergen	5	3	4	12

Tabel 44 Maatschappelijke haalbaarheid voor restaurants, cafés & bars, eigen werk

6.1.2.2 Technische haalbaarheid

Wanneer er gekeken wordt naar de technische haalbaarheid, en dus de benodigde aanpassingen, blijkt dat alle fijne functies uitermate geschikt zijn om een plaats te krijgen binnen de Kuip. In het stadion zijn namelijk reeds enkele eetstandjes en een restaurant gevestigd. Deze eetgelegenheden zouden met eventueel een kleine aanpassing opnieuw dienst kunnen doen als eetgelegenheid.

Fijne functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Kantines & eetzaal	5	-	-	5
Restaurants	5	-	-	5
Cafés, snackbars, koffiebars & melksalons	5	-	-	5
Kroegen, bars en herbergen	5	-	-	5

Tabel 45 Technische haalbaarheid voor restaurants, cafés & bars, eigen werk

6.1.2.3 Procedurele haalbaarheid

Wanneer er in de Kuip kroegen zouden vestigen, kan dit vermoedelijk op weerstand rekenen vanuit de bewoners van de omliggende huizen. Dit type functie kan namelijk overlast veroorzaken en heeft voor veel mensen niet het imago van een functie waar het fijn is om naast te wonen. Kantines zullen vermoedelijk gedoogd worden, restaurants en cafés/snackbars zullen waarschijnlijk geen weerstand oproepen. Dit komt omdat deze functies door hun beperkte openingstijden voor weinig overlast zullen zorgen, terwijl deze functies de buurt wel van dienst kunnen zijn.

Om eerder genoemde redenen scoren alle fijne functies een 3 bij de indicator

bestemmingsplan, ook scoren ze allemaal een 3 bij bouw- en regelgeving. Wanneer er eten bereid wordt, zijn er aanvullende brandwerende regels nodig. Hierdoor scoren alle functies op deze indicator een 3.

Fijne functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Kantines & eetzaal	3	3	3	9
Restaurants	5	3	3	11
Cafés, snackbars, koffiebars & melksalons	5	3	3	11
Kroegen, bars en herbergen	1	3	3	7

Tabel 46 Procedurele haalbaarheid voor restaurants, cafés & bars, eigen werk

6.1.3 Huisvesting, woongebouwen in het algemeen

De derde overgebleven grove functie is die van huisvesting. Deze grove functie kent zeven fijne functies, namelijk een bouwlaag, bungalows; tot en met drie bouwlagen; tot en met vier bouwlagen; vijf bouwlagen of meer; flats, appartementen, maisonnets en gemengde bebouwing. Deze laatste functie houdt in dat er naast woonhuizen ook ruimte is voor andere functies. In dit onderzoek is er voor gekozen om de fijne functies vijf bouwlagen en flats samen te voegen tot 1 fijne functie. De fijne functies zullen bekeken worden aan de hand van maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid.

6.1.3.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Zoals bij alle andere fijne functies tot nu toe, is er geen reden om niet aan te nemen dat deze functies niet langer dan 15 jaar op dezelfde plek gevestigd zijn, en daarom scoren ze allemaal een 5. Ook wat betreft buurtgebruik scoort deze functie hoog. Op de functie gemengde bebouwing na scoren ze allemaal een 4. Dit komt door het feit dat de huizen actief gebruikt zullen worden door de (nieuwe bewoners). De reden dat er geen 5 is gescoord, is dat de oude bewoners minder gebruik zullen maken van de huizen, hoogstens om op bezoek te gaan bij buurtgenoten. De functie gemengde bebouwing scoort met een 5 nog hoger. De reden hiervoor is dat wanneer er gebruik wordt gemaakt van andere functies, dit het gebruik van andere buurtgenoten ook kan vergroten.

Alleen de functie bungalows lijkt een functie die niet bruikbaar is in de buurt. De reden hiervoor is dat deze vorm van bouwen zeer veel ruimte in neemt en daarom niet binnen de buurt past. Voor de functie gemengde bebouwing geldt dat het nog niet in de omgeving aanwezig is, maar er wel ruimte voor is en voor de andere functies geldt dat deze functies zich al bevinden in de buurt, maar dat er wel ruimte voor is om dit aanbod te vergroten.

Fijne functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Een bouwlaag, bungalows	5	4	1	10
Tot en met drie bouwlagen	5	4	4	13
Tot en met vier bouwlagen	5	4	4	13

Vijf bouwlagen of meer, flats, appartementen	5	4	4	13
Maisonnets	5	4	4	13
Gemengde bebouwing	5	5	5	15

Tabel 47 Maatschappelijke haalbaarheid voor huisvesting, woongebouwen in het algemeen, eigen werk

6.1.3.2 Technische haalbaarheid

Wanneer er gekeken wordt naar de aanpassingen die gedaan moeten worden, kijkend naar de geselecteerde fijne functies, kan er een onderscheid worden gemaakt in 2 typen functies. Het ene type lijkt qua aanpassing ongeschikt. Dit is namelijk de lagere bebouwing. Wanneer men uit gaat van slechts 1 laag bebouwing, blijft er een heel groot gedeelte van de Kuip onbenut. Dit is dus geen nuttige invulling van de ruimte en wordt daarom ongeschikt geacht. De overige fijne functies worden wel redelijk geschikt geacht. Wel moet er het een en ander gebeuren, vooral aan de binnenwanden en de tribunes van het stadion. Dit hoeft echter geen onoverkomelijk probleem te zijn.

Fijne functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Een bouwlaag, bungalows	1	-	-	1
Tot en met drie bouwlagen	1	-	-	1
Tot en met vier bouwlagen	4	-	-	4
Vijf bouwlagen of meer, flats, appartementen	4	-	-	4
Maisonnets	4	-	-	4
Gemengde bebouwing	4	-	-	4

Tabel 48 Technische haalbaarheid voor huisvesting, woongebouwen in het algemeen, eigen werk

6.1.3.3 Procedurele haalbaarheid

Wat betreft procedurele haalbaarheid scoren de fijne functies redelijk gelijk. Voor alle functies geldt dat de huidige bewoners deze functie zouden gedogen. Het is namelijk geen functie die mensen tot last is, maar ook geen functie die een meerwaarde heeft voor de buurt. Dit geldt niet voor gemengde bebouwing. Door middel van het combineren met andere functies zou deze functie wel een meerwaarde kunnen hebben voor de omgeving.

Onder de indicator bestemmingsplan scoort wederom iedere functie een 3, net als de meeste functies doen bij de indicator bouw- en regelgeving. Alleen de laagbouw scoort hier hoger, omdat er voor deze lage gebouwen minder maatregelen nodig zijn.

Fijne functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Een bouwlaag, bungalows	3	3	5	11
Tot en met drie bouwlagen	3	3	5	11

Tot en met vier bouwlagen	3	3	3	9
Vijf bouwlagen of meer, flats, appartementen	3	3	3	9
Maisonnets	3	3	3	9
Gemengde bebouwing	5	3	3	11

Tabel 49 Procedurele haalbaarheid voor huisvesting, woongebouwen in het algemeen, eigen werk

6.1.4 Hotels etc.

De laatste overgebleven grove functie is die van hotels etc. Binnen deze grove functie vallen vijf fijne functies, namelijk hotels, motels, pensions, restaurants met logeeraccommodatie en clubs met logeeraccommodatie. In de volgende sub paragrafen zullen deze functies worden belicht.

6.1.4.1 Maatschappelijke haalbaarheid

Ook voor deze functies is er geen reden te bedenken waarom deze functies er niet langer dan 15 jaar zouden kunnen zitten, en dus scoren ze allemaal een 5. Qua buurtgebruik scoren alle functies wel lager. Op de functie 'restaurants met logeeraccommodaties' en 'clubs met logeeraccommodatie' na scoren ze namelijk allemaal de minimale score. Dit komt doordat hotels zelden worden gebruikt door mensen die in de directe omgeving hiervan wonen, maar juist door mensen die van verder komen. De enige uitzonderingen hierop zijn dus het restaurant en de club met logeeraccommodatie, omdat de naaste omgeving ook gebruik kan maken van het restaurant en club die aanwezig zijn.

Voor alle functies geldt dat er behoefte kan zijn aan deze functie. Dit type functie is echter wel heel afhankelijk van de omgeving. Men bezoekt een hotel namelijk meestal alleen als er in de omgeving iets te doen is. Hierdoor zijn deze functies zeer afhankelijk van de omgeving.

Fijne functie	Verblijfsduur	Buurtgebruik	Aanwezigheid functie	Totaal
Hotels	5	1	3	9
Motels	5	1	3	9
Pensions	5	1	3	9
Restaurants met logeeraccommodatie	5	2	3	10
Clubs met logeeraccommodatie	5	2	3	10

Tabel 50 Maatschappelijke haalbaarheid voor hotels etc., eigen werk

6.1.4.2 Technische haalbaarheid

Wat betreft de aanpassing is er voor clubs en hotels meer nodig dan voor de andere functies. Wanneer een club zich zou vestigen moet er rekening gehouden worden met de geluidsoverlast. Ook moeten er bij beide functies meer grote zalen gecreëerd worden (receptie, danszaal etc.). Bij de andere functies is het grotendeels voldoende om de binnenmuren aan te passen en de tribunes te verbouwen.

Fijne functie	Aanpassing	Belasting	Installatie	Totaal
Hotels	3	-	-	3

Motels	4	-	-	4
Pensions	4	-	-	4
Restaurants met logeeraccomodatie	4	-	-	4
Clubs met logeeraccomodatie	3	-	-	3

Tabel 51 Technische haalbaarheid voor hotels etc., eigen werk

6.1.4.3 Procedurele haalbaarheid

De meeste functies zullen vermoedelijk gedoogd worden door de bewoners. Ook hier leveren de functies namelijk geen nut, maar ook geen overlast op. De enige uitzondering hierop is de functie 'clubs met logeeraccommodatie'. De muziek in een club produceert namelijk veel geluid, en ook mensen die 's nachts naar buiten komen kunnen voor overlast zorgen. Hierdoor ligt het in de lijn der verwachting dat de bewoners van de omliggende bebouwing hiertegen in het verweer zullen komen.

Alle functies scoren wat betreft bestemmingsplan een 3, net als dat 4 van de 5 functies dit doen bij bouw- en regelgeving. Voor dit type functie moet onder andere de brandveiligheid worden herzien, maar dit zijn geen onoverkomelijke problemen. Uitzondering hierop is wederom de club. Deze accommodatie moet namelijk met nog meer rekening houden, onder andere geluidsoverlast.

Fijne functie	Weerstand bewoners	Bestemmingsplan	Bouw- en regelgeving	Totaal
Hotels	3	3	3	9
Motels	3	3	3	9
Pensions	3	3	3	9
Restaurants met logeeraccomodatie	3	3	3	9
Clubs met logeeraccomodatie	1	3	1	5

Tabel 52 Procedurele haalbaarheid voor hotels etc., eigen werk

6.2 Overzicht van scores van fijne functies

Hieronder is schematisch weergegeven welke fijne functies volgens de herbestemmingswijzer van Hek et al. (2004) het meest geschikt geacht worden om een nieuwe functie in de Kuip te gaan bekleden. De functies met de hoogste scores zijn het meest geschikt, de functies met de laagste scores het minst. In het volgende hoofdstuk zal van de 6 functies met de hoogste score worden bekeken in hoeverre functies te combineren zijn. Voor deze fijne functies geldt dus dat ze het meest geschikt zijn om uit te voeren in de Kuip.

Grove functie	Fijne functie	Maatschappelijke haalbaarheid	Technische haalbaarheid	Procedurele haalbaarheid	Totaal
Winkel etc.	Veilinglokalen etc.	7	3	9	19
	Markthallen etc.	12	3	11	26
	Winkels in het algemeen etc.	12	3	11	26
	Levensmiddelen-winkels etc.	13	5	13	31
	Snoepwinkels etc.	10	5	11	26
	Kleding & schoeisel	12	5	13	30

	Andere huishoudelijke artikelen	11	5	13	29
	Tussenhandel etc.	7	5	9	21
Restaurants, cafés & bars	Kantines & eetzaal	10	5	9	24
	Restaurants	12	5	11	28
	Cafés etc.	12	5	11	28
	Kroegen etc.	12	5	7	24
Huisvesting	Een bouwlaag	10	1	11	22
	Tot en met drie bouwlagen	13	1	11	25
	Tot en met vier bouwlagen	13	4	9	26
	Vijf bouwlagen of meer	13	4	9	26
	Maisonnetts	13	4	9	26
	Gemengde bebouwing	15	4	11	30
Hotels etc.	Hotels	9	3	9	21
	Motels	9	4	9	22
	Pensions	9	4	9	22
	Restaurants met logeeraccommodatie	10	4	9	23
	Clubs met logeeraccommodatie	10	3	5	18

Tabel 53 Overzicht van scores van fijne functies, eigen werk

7 Functiecombinatie

Omdat de voorgaande analyse meerdere geschikte functies heeft opgeleverd, en omdat de Kuip veel ruimte biedt waar meerdere functies onderdak kunnen krijgen, zal in dit hoofdstuk gekeken worden naar de laatste deelvraag:

Is er functiecombinatie mogelijk?

In dit hoofdstuk zal dus gekeken worden of de mogelijke functies met elkaar gecombineerd kunnen worden. Hierbij zal in hoofdstuk 7.1 worden gekeken naar de ondersteuning van het bedrijfsproces, in hoofdstuk 7.2 naar eventuele geluidshinder van de overgebleven fijne functies en tot slot in hoofdstuk 7.3 naar visuele hinder.

7.1 Ondersteuning van het bedrijfsproces

Zoals hieronder te zien is, sluit op het gebied van ondersteuning van het bedrijfsproces geen enkele functie een ander uit. Ook is te zien dat er over het algemeen ook geen positieve effecten verbonden zijn aan het combineren van functies. Slechts de combinatie van gemengde bebouwing met enkele winkels kan een positief effect opleveren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een eigenaar van een winkel die hierboven wil wonen, maar ook mensen die boven een supermarkt wonen en daardoor sneller geneigd zijn om hier de boodschappen te doen. De andere functies hebben zowel geen positief als negatief effect. Dit betekent dus wel dat alle functie combinaties nog mogelijk zijn.

Ondersteuning van het bedrijfsproces	Levensmiddelen etc.	Kleding & schoeisel	Andere huishoudelijke artikelen	Restaurants	Cafés etc.	Gemengde bebouwing
Levensmiddelen etc.	X	O	O	O	O	+
Kleding & schoeisel		X	O	O	O	+
Andere huishoudelijke artikelen			X	O	O	+
Restaurants				X	O	O
Cafés etc.					X	O
Gemengde bebouwing						X

Tabel 54 Mogelijke functiecombinatie met betrekking tot de ondersteuning van het bedrijfsproces, eigen werk

7.2 Overlast

In de tabel hieronder is weergegeven dat ook in de categorie overlast alle overgebleven categorieën met elkaar samen gaan. Slechts de categorie gemengde bebouwing kent hier neutrale scores. Dit heeft vooral te maken met vervoersstromen. Wanneer er namelijk winkels worden gesitueerd in de buurt van je huis, betekent dit vanzelfsprekend ook dat er hier meer verkeer op gang komt en meer parkeerplaatsen nodig zijn. Echter, het gegeven dat de Kuip nu al 100 parkeerplaatsen voor auto's en 10 voor bussen kent doet vermoeden dat dit geen onoverkomelijk probleem zal zijn. Ook aan de

combinatie gemengde bebouwing met cafés etc. is een neutrale score toegekend. De reden hiervoor is dat, vooral, cafés luidruchtig kunnen zijn, wat wellicht niet goed samen gaat met bewoning. Echter, ook hier is ook goed op in te spelen door de cafés op tijd te laten sluiten en isolatie aan te leggen. Ook moet opgemerkt worden dat deze fijne functie meer in houdt dan slechts cafés, namelijk ook snackbars, koffiebars en melksalons. Dit zijn functies die prima samen gaan met gemengde bebouwing.

Overlast	Levensmiddelen etc.	Kleding & schoeisel	Andere huishoudelijke artikelen	Restaurants	Cafés etc.	Gemengde bebouwing
Levensmiddelen etc.	X	+	+	+	+	O
Kleding & schoeisel		X	+	+	+	O
Andere huishoudelijke artikelen			X	+	+	O
Restaurants				X	+	+
Cafés etc.					X	O
Gemengde bebouwing						X

Tabel 55 Mogelijke functiecombinatie met betrekking tot overlast, eigen werk

7.3 Visuele hinder

Zoals in de tabel te zien is, zijn er ook geen visuele belemmeringen om de uitgekozen zes functies te laten samenkomen in de Kuip. Alle functies scoren namelijk positief op elkaar op het visuele aspect. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden om de onderste verdieping van de Kuip te reserveren voor voorzieningen en hierboven ruimte te maken voor wooneenheden. Op deze manier zijn er namelijk de minste aanpassingen nodig aan het stadion. Het binnenplein kan namelijk op deze manier ook worden benut door middel van het plaatsen van terrassen.

Er kan dus op de hoofdvraag worden beantwoord met een volmondige 'ja'. Alle overgebleven functies zijn op basis van ondersteuning van het bedrijfsproces, overlast en visuele hinder aan elkaar gewaagd, waardoor er functiecombinatie van deze functies mogelijk is wanneer er wordt gekeken naar een nieuwe invulling van de Kuip. Ook Marnix de Vos ziet geen bezwaar in deze mogelijke functiecombinatie, al geeft hij wel wat kritische voetnoten. Zo moet er van tevoren duidelijk zijn van welk type bebouwing er sprake moet zijn, moet beredeneerd worden wat de meerwaarde is van dit type bebouwing. Deze meerwaarde kan dan ook voortkomen uit een ambitie die de gemeente Rotterdam heeft (persoonlijke communicatie, 12 juni, 2013). Hierbij kan gedacht worden aan een ambitie van de gemeente om het stadionsgebied om te toveren tot levendig centrum, waar ruimte is voor zowel recreatie als wonen. Op dit moment is er niet zo'n sterke ambitie uitgesproken door de gemeente Rotterdam. Doordat er echter sowieso nog geen concrete plannen zijn wat er met het gebied moet gebeuren, ligt het wel in de lijn van verwachting dat de gemeente Rotterdam in de nabije toekomst hier met een statement over naar buiten zal treden.

Visuele hinder	Levensmiddelen etc.	Kleding & schoeisel	Andere huishoudelijke artikelen	Restaurants	Cafés etc.	Gemengde bebouwing
Levensmiddelen etc.	X	+	+	+	+	+
Kleding & schoeisel		X	+	+	+	+
Andere huishoudelijke artikelen			X	+	+	+
Restaurants				X	+	+
Cafés etc.					X	+
Gemengde bebouwing						X

Tabel 56 Mogelijke functiecombinatie met betrekking tot visuele hinder, eigen werk

8 Conclusie

Door het doen van dit onderzoek is getracht een oplossing te vinden voor het dreigende probleem van leegstand voor voetbalstadion de Kuip in Rotterdam. Omdat er plannen liggen om op steenworp afstand van de Kuip een nieuw stadion te realiseren dreigt het huidige stadion verloren te gaan. Omdat de Kuip een echt landmark is en voor veel mensen het gebouw een hoge emotionele waarde heeft, is er in dit onderzoek gezocht naar alternatieve functies voor het stadion, zodat dit toch voor de stad Rotterdam behouden kan blijven. De centrale vraag luidde dan ook als volgt:

Welke andere (gecombineerde) functies zijn er voor stadion de Kuip mogelijk vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel oogpunt?

Om tot een gedegen antwoord te komen op deze hoofdvraag, is er in verschillende stappen tot een uiteindelijk antwoord gekomen. Als eerst is in hoofdstuk 4 gekeken naar functiecategorieën. Aan de hand van drie criteria is gekeken welke van deze functiecategorieën geschikt waren om een plaats in de Kuip in te nemen. Van deze overgebleven functiecategorieën zijn de grove functies bekeken aan de hand van maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid. De 5 grove functies met de hoogste score zijn hierna nader bekeken in hoofdstuk 6. Hierin zijn de grove functies uiteen gezet in fijne functies, die ook allen zijn bekeken aan de hand van maatschappelijke, technische en procedurele haalbaarheid. Tot slot is van de 6 fijne functies met de hoogste score bekeken of deze functies met elkaar te combineren waren.

Hieruit is gebleken dat de zes functies met de hoogste scores, te noemen: 'Levensmiddelenwinkels & bakkerswinkels', 'Kleding & schoeisel', 'Andere huishoudelijke artikelen', 'Restaurants', 'Cafés, snackbars, koffiebarks & melksalons' en 'Gemengde bebouwing, uitstekend met elkaar te combineren zijn. Gezien deze mogelijkheid en de beschikbare ruimte die beschikbaar is in het stadion is het dus mogelijk om een multifunctioneel gebouw te laten ontstaan, zonder dat het stadion hier haar identiteit door verliest.

De oplossing in het dilemma rond de kuip huist dus in het verenigen van verschillende functies. Hierbij kan gedacht worden aan het vestigen van horecagelegenheden als restaurants, cafés met beperkte openingstijden, lunchrooms en snackbars op de onderste verdieping. Wanneer dit gebeurd kan de binnenplaats, waar nu het veld ligt, nog steeds optimaal gebruikt worden zonder hier al te veel aanpassingen aan te hoeven doen. Deze binnenplaats kan namelijk gebruikt worden voor terrassen. Dit is niet alleen kostenbesparend, maar ook een unieke kans om het stadion zoveel mogelijk te laten voortbestaan in zijn originele opzet en op deze manier een uniek stuk in Rotterdam (en heel Nederland te creëren). Deze manier van bebouwing zou er op deze manier dan dus voor kunnen zorgen dat er meer publiek wordt getrokken naar de betreffende plek.

Ook kan er op de onderste verdieping en de verdieping erboven nog ruimte zijn voor supermarkten, bakkerswinkels, kledingwinkels, schoenenwinkels en overige winkels. Deze winkels trekken, naast dat ze klanten voor zichzelf aantrekken, ook klanten voor de overige winkels en voor de horecagelegenheden. De ruimte die dan nog over is boven de eerdergenoemde bebouwing kan worden besteed aan woningen. Omdat er in Rotterdam een tekort is aan betaalbare woningen, kan er bijvoorbeeld worden besloten om kleine, betaalbare appartementen te huisvesten boven de horecagelegenheden. Hiermee ontstaat dan een multifunctioneel gebouw waar veel mensen gebruik van kunnen maken. De grote bereikbaarheid die de Kuip kent, het stadion is bereikbaar per auto, bus, tram, trein en wellicht in de toekomst zelfs een metro, zal de bezoekers vermoedelijk nog meer

laten toenemen.

Er zijn echter wel kanttekeningen te plaatsen bij deze oplossing. De eerste is dat er bij het doen van dit onderzoek nog geen rekening gehouden is met de financiële kant van het verhaal. De reden hiervoor is dat omwille van de tijd er keuzes gemaakt moesten worden in de indicatoren. Er is toen bewust voor gekozen om niet naar de financiële kant van het verhaal te kijken, omdat hier een meer specialistische kijk voor nodig is. Voordat er echter een definitief besluit kan worden genomen over het nieuw inrichten van de Kuip, zullen deze financiën wel getest moeten worden door een expert. Ditzelfde geldt voor de bouwtechnische mogelijkheden. In dit onderzoek is de bouwtechnische kant ook niet voldoende naar voren gebracht. Om toch een gedegen nieuw ontwerp voor de inrichting van de Kuip te kunnen geven, moet er daarom eerst ook naar deze kant van het verhaal worden gekeken alvorens er besluiten worden genomen.

Ook moet er worden opgemerkt dat, zoals eerder beschreven in hoofdstuk 2, deze genoemde oplossing niet de enige mogelijke oplossing is om de Kuip te behouden. Echter, het lijkt wel de beste oplossing te zijn vanuit de benadering van Hek et al. (2004), wanneer er wordt gekeken vanuit maatschappelijk, technisch en procedureel perspectief. Dit betekent dus niet dat de voorgestelde oplossing de enige mogelijkheid is, slechts dat deze oplossing het overwegen waard is.

Referenties:

- AD (2012a). Feyenoord krijgt nieuw stadion op Varkenoord. Vinddatum: 18-02-2013, op <http://www.ad.nl/ad/nl/5619/Feyenoord/article/detail/3311970/2012/09/06/Feyenoord-krijgt-nieuw-stadion-op-Varkenoord.dhtml>
- AD (2012b). We kennen Reddekuip, maar met huidig stadion komen we niet verder. Vinddatum: 18-02-2013 op <http://www.ad.nl/ad/nl/5619/Feyenoord/article/detail/3312161/2012/09/06/We-kennen-reddekuip-nl-maar-met-huidige-stadion-komen-we-niet-verder.dhtml>
- AD (2013a). De Kuip moet rijksmonument worden. Vinddatum: 18-02-2013 op <http://www.ad.nl/ad/nl/5619/Feyenoord/article/detail/3386469/2013/01/31/De-Kuip-moet-rijksmonument-worden.dhtml>
- AD (2013b). Feyenoord wil geen renovatie van de kuip. Vinddatum: 18-02-2013, op <http://www.ad.nl/ad/nl/5619/Feyenoord/article/detail/3390102/2013/02/07/Feyenoord-wil-geen-renovatie-van-De-Kuip.dhtml>
- AD (2013c). Rotterdam investeert 90 miljoen in park rondom Kuip. Vinddatum: 17-6-2013, op <http://www.ad.nl/ad/nl/1038/Rotterdam/article/detail/3457419/2013/06/12/Rotterdam-investeert-90-miljoen-in-park-rondom-Kuip.dhtml>
- Bibliotheek Rotterdam (2013). Vestigingen. Vinddatum: 22-05-2013, op <http://www.bibliotheek.rotterdam.nl/>
- Buitelaar, E. & Segeren, A. (2008). Gebiedsontwikkeling en integraliteit: grondeigendom als kritische factor.
- CBS (2012). Gezondheid en zorg in cijfers. CBS, Den Haag/Heerlen.
- CPB (2009). Het belang van openbaar vervoer, de maatschappelijke effecten op een rij. CPB, Den Haag.
- Crimson (2013). Cultuurhistorische analyse stadion Feyenoord de Kuip. Rotterdam
- Creswell, J.W. (2007, 2nd ed.) Qualitative inquiry & research design: choosing among five approaches. Sage, Thousand Oaks.
- De Kuip (2012). Vinddatum: 4 december 2012, op www.dekuip.nl
- Gemeente Rotterdam (2010). Structuurvisie stadionpark. Rotterdam.
- Hek, M. (2003). Afstudeerrapport: Transformatie door gedeelde ruimte. Delft.
- Hek, M. Kamstra, M & Geraedts, R.P. (2004). Herbestemmingswijzer, herbestemming van bestaand vastgoed. Delft.
- Henket, H.A.J. (1990). Het nieuwe bouwen en restaureren; Het bepalen van de gevolgen van restauratiemogelijkheden. SDU Uitgeverij, Den Haag.

- NRC Handelsblad (2013). Red de kuip en bouw ernaast een nieuw stadion. 2 februari 2013
- Planviewer (2013). Bestemmingsplannen Gemeente Rotterdam. Vinddatum: 21-05-2013, op <http://www.planviewer.nl/bestemmingsplannen/rotterdam>
- Porter, M.E. (2000). Location, competition, and economic development: Local clusters in a global economy. *Economic development quarterly*, 14 (1), 15-34.
- Reddekuip (2012). De kuip roept nog meer emoties op dan de Euromast. Vinddatum: 17-01-2013, op <http://reddekuip.nl/blog/03/09/12/de-kuip-roept-nog-meer-emoties-op-dan-de-euromast/>
- Rijneveld, I. & Nijboer, E. (2008). De oude kaart van Nederland: Leegstand en herbestemming Zuid-Holland. Stichting Dorp, Stad & Land, Rotterdam.
- Rotterdam (2013). Scholen in Rotterdam. Vinddatum: 22-05-2013, op <http://www.rotterdam.nl/school>
- Rotterdam zwemt (2013). Alle zwembaden in Rotterdam. Vinddatum: 22-04-12, op <http://www.rotterdamzwemt.nl/zwembad-rotterdam.html>
- Rubin, H.J. & Rubin, I.S. (2005). *Qualitative interviewing: The art of hearing data*. Sage, Thousand Oaks.
- Stadion Feijenoord (2010). *Persmap*. Rotterdam.
- Stake, R.E. (1995). *The art of case study research*. Sage, Thousand Oaks.
- Verschuren, P. & Doorewaard, H. (2007). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Vierde druk. Den Haag: uitgeverij Lemma 2007
- Vaziri (2008). *Transformatie van COA Asielzoekerscentra*. Delft.

Bijlage 1: Lijst van mogelijke functies voor vastgoed (Hek et al., 2004)

2	Gebouwen voor verkeer en industrie		
21	Spoorweggebouwen		
211	Eindstations		
212	Plaatselijke stations		
213	Metrostations		
214	Vrachtgoederenstations		
215	Seinhuisjes		
217	Werkplaatsen		
218	Wasplaatsen		
22	Gebouwen voor het wegverkeer		
221	Busstations		
222	Garages algemeen		
223	Parkeergarages		
224	Tank-, was-, service stations, showrooms		
23	Gebouwen voor het waterverkeer		
230	Gebouwen voor het waterverkeer		
24	Gebouwen voor het luchtverkeer		
241	Passagiers, vrachteindstationsgebouwen		
242	Luchtverkeersleidingcentra		
247	Hangars en reparatieloodsen		
25	Gebouwen voor mijnbouw, energie, communicatie		
252	Mijnen, steengroeven, kolenmijnen, mijn ingangsgebouwen		
253	Depots met mechanische behandeling van vaste brandstoffen		
254	Olie		
255	Gas		
256	Krachtcentrales, atoomcentrales, waterkrachtcentralegebouwen		
258	Omroepstations, seininrichtingen etc.		
26	Landbouwbedrijfsgebouwen		
261	Torensilo's, trechters, kernwanden of perronstukken		
		262	Massa goederen opslaggebouwen met weerstandbiedende muren
		263	Algemene opslagruimten
		264	Normale opslaggebouwen
		265	Geklimatiseerde gebouwen, dierenstallen, melkerijen etc.
		266	Gebouwen voor speciale doeleinden, melkkamers
		268	Tuinbouwkassen
		27	Fabrieken
		272	Fabrieken, industriële verzamelgebouwen of bedrijfs-hallen
		273	Voedsel, drank, tabak, abat-toirs, melkfabrieken
		274	Chemische en aanverwante industrieën
		275	Metaalbedrijf en aanverwante industrieën
		276	Textiel, leer, kleding
		277	Kleiwaren, cement, hout en papier
		278	Bouwbedrijf
		28	Pakhuizen, op- en overslagruimten, magazijnen
		280	Pakhuizen en magazijnen
		281	Distributiecentra
		3	Kantoor en handelsgebouwen
		31	Overheids- en gerechtsgebouwen
		311	Internationale wetgevende en administratieve voorzieningen
		312	Nationale en internationale gebouwen voor de wetgeven-de macht, parlamentsge-bouwen
		313	Administratieve nationale gebouwen, ministeries, rege-ringsdepartementen, kamers
		314	Regionale wetgevende en administratieve voorzieningen

315	Plaatselijke kantoren van ministeries	4	Gebouwen voor gezondheidszorg, sociale verzorging en detentie
316	Officiële representatieve voorzieningen	41	Ziekenhuizen
317	Justitiële gebouwen	411	Opleidingscentra, inclusief post-doctoraal onderwijs
318	Militaire gebouwen in het algemeen, kazernes, kampementen, depots	412	Algemene streekziekenhuizen, klinieken
2	Kantoorgebouwen	413	Psychiatrische instellingen
321	Multifunctionele kantoorgebouwen	414	Kraaminrichtingen
322	Multifunctionele handelsgebouwen	415	Isoleerinrichtingen
327	Effectenbeurzen, kamers van koophandel	416	Andere speciale ziekenhuizen
328	Banken, kluizen	417	Klinische onderzoekcentra
4	Winkel etc.	418	Militaire ziekenhuizen
341	Veilinglokalen, groothandel-distributie	42	Andere gezondheidsdiensten
342	Markthallen, veemarkten, winkelgalerijen, winkelcentra	421	Gezondheidscentra, groepspraktijken
343	Winkels in het algemeen, warenhuizen	422	Klinieken inclusief GG en GD en kleuterzorg
344	Levensmiddelenwinkels, bakkerswinkels	423	Chirurgie inclusief groepspraktijken, doktersspreekkamers
345	Snoepwinkels, tabakswinkels, boekwinkels, kiosken	424	Tandheelkunde
346	Kleding, schoeisel	425	Dagverblijven
347	Andere huishoudelijke artikelen, etc.	426	Eerste hulpposten, nood- en veldposten, rampendiensten
348	Tussenhandel, kolenhandelaars, bouwmaterialenhandelaars etc.	427	Crèches, kinderdagverblijven
Voor het publiek toegankelijke bedrijfsgebouwen		44	Tehuizen
370	Voor het publiek toegankelijke bedrijfsgebouwen	442	Verzorgingstehuizen, revalidatiecentra, sanatoria
Gebouwen voor openbare diensten		443	Tehuizen of centra voor chronisch invaliden, verslaafden
381	Postkantoren, sorteerkantoren, telegraaf- en telefoonstations	444	Tehuizen voor zwakzinnigen, geestelijk gehandicapten
382	Kustwacht, reddingsstations	445	Tehuizen voor lichamelijk gehandicapten, poliopatiënten, blinden en doven
383	Brandweer, ambulance, politiekantoor	446	Weeshuizen, kindertehuizen
384	Gebouwen voor de watervoorzieningen	447	Bejaardentehuizen
386	Slachthuizen voor vee, wild en gevogelte	45	Voorzieningen sociale verzorging
388	Mortuaria, crematoria, begraafplaatsen	451	Sociale werkplaatsen
		452	Gezinsvervangende tehuizen
		46	Dierenverzorgingsgebouwen in het algemeen
		461	Dierenziekenhuizen
		462	Klinieken, apotheken voor dierengeneeskunde
		463	Dierentehuizen in het algemeen

48	Gevangenissen	546	Stoombaden, sauna's
481	Speciale gevangenissen, inclusief maximaal beveiligde gevangenissen	56	Sporthallen
482	Beveiligde gevangenissen	561	Sportcentra, binnen- en buitenvoorzieningen
483	Half-beveiligde gevangenissen	562	Sporthallen
484	Open gevangenissen	563	Kegel- en bowlingbanen
488	Militaire, politie-arrestanten-centra	564	Tribunes, stadions, paviljoens
5	Restauratie, amusement- en recreatiegebouwen	565	Rijstallen, maneges, kennels
51	Restaurants, cafés, bars	566	Zeilsport, watersportgebieden, botenhuizen en watersportvereniging
511	Kantines, eetzaal	567	Zweefvliegtuigen, luchtvaart inclusief scholen en verenigingsgebouwen
512	Restaurants, commerciële restauratiegebouwen in het algemeen	568	Skischolen, ijsbanen, curling
515	Cafés, snackbars, koffiebars, melksalons	6	Gebouwen voor religieuze functies
517	Kroegen, bars, herbergen	61	Religieuze gebouwencentra
52	Amusementsgebouwen	610	Religieuze gebouwencentra
521	Zalen met algemene meervoudige bestemming, danszalen, balzalen	62	Kathedralen
522	Concertgebouwen, spreekzalen	620	Kathedralen
523	Operagebouwen	63	Kerken, kapellen
524	Schouwburgen	630	Kerken, kapellen
525	Bioscopen, film en televisie	64	Zendingsposten, ontmoetingscentra, vrijmetselaarsloges
526	Amusementsgalerijen, piergebouwen, casino's	640	Zendingsposten, ontmoetingscentra, vrijmetselaarsloges
527	Kermissen, circussen	65	Andere, niet voor bewoning bestemde religieuze gebouwen
528	Parkgebouwen, muziektenten, speelplaatsen	650	Andere, niet voor bewoning bestemde religieuze gebouwen
53	Ontmoetingscentra, wijkgebouwen, gemeenschapscentra	66	Kloosters, abdijen
531	Congres- en conferentiegebouwen	660	Kloosters, abdijen
532	Gemeenschapszalen en -centra, sociale en culturele centra	67	Begraafplaatsen
533	Gecombineerde tentoonstellings- en sportcentra	670	Begraafplaatsen
534	Jeugdcentra, studentenverenigingsgebouwen, Clubgebouwen	7	Gebouwen voor onderwijs, cultuur en wetenschap
538	Vakantiecentra	71	Scholen
54	Zwembaden	711	Kleuterscholen
541	Overdekte zwembaden	712	Lagere scholen
543	Openluchtwembaden, natuurbaden	713	Middelbare scholen
		714	V.W.O.
		716	Kostscholen in het algemeen
		717	Speciale scholen
		718	Opvoedingsgestichten, tucht-scholen
		72	Universiteiten, hogescholen
		721	Universiteitsgebouwen

- | | | | |
|-----|--|-----|---|
| 722 | Polytechnische scholen, volks-
scholen | 8 | Woongebouwen in het algemeen |
| 724 | Academies, conservatoria | 81 | Huisvesting, woningen in het
algemeen |
| 728 | Militaire academie, trainings-
inrichtingen | 811 | Een bouwlaag, bungalows |
| 73 | Gebouwen voor wetenschappelijk
onderzoek | 812 | Tot en met drie bouwlagen |
| 731 | Onderzoeksstations en -centra | 814 | Tot en met vier bouwlagen |
| 732 | Laboratoria | 815 | Vijf bouwlagen of meer |
| 736 | Computercentra | 816 | Flats, appartementen |
| 737 | Observatoria | 817 | Maissonets |
| 738 | Weerkundige, aardkundige,
seismografische stations | 818 | Gemengde bebouwing |
| 74 | Gebouwen voor beroeps- en weten-
schappelijke genootschappen | 84 | Bijzondere woongebouwen in het
algemeen |
| 740 | Gebouwen voor beroeps- en
wetenschappelijke genoot-
schappen | 841 | Huisbewaarderswoningen,
pastorieën |
| 75 | Dierentuinen, musea, kunstgalerijen | 842 | Kazernes |
| 751 | Dierentuin- en hortusgebou-
wen, herbaria | 843 | Verzorgingstehuizen voor
oude mensen |
| 753 | Volières | 845 | Vakantiehuizen, chalets |
| 755 | Aquaria | 846 | Jeugdherbergen, jeugdhôtels |
| 756 | Musea | 847 | Zusterhuizen, studentenhui-
zen |
| 757 | Kunstgalerijen | 85 | Hotels etc. |
| 758 | Planetaria | 852 | Hotels |
| 76 | Bibliotheken | 853 | Motels |
| 761 | Nationale bibliotheken, uni-
versiteitsbibliotheken | 854 | Pensions |
| 762 | Openbare bibliotheken | 855 | Restaurants met logeeracc-
commodatie |
| 763 | Onderzoeksinstituten | 856 | Clubs met logeeraccommo-
datie |
| 764 | Faculteitsbibliotheken | 86 | Historische woongebouwen |
| 766 | Speciale bibliotheken | 861 | Historische boerderijen |
| 767 | Archieven | 863 | Kastelen, sloten |
| 768 | Octrooiraad | 864 | Herenhuizen, landhuizen |
| 77 | Informatie- en expositiegebouwen
in het algemeen | 87 | Verplaatsbare wooneenheden |
| 771 | Informatiecentra algemeen | 870 | Verplaatsbare wooneenheden |
| 773 | Ontwerpinstituten, bouw-
centra | 88 | Bijgebouwen |
| 775 | Tentoonstellingsgebouwen,
tentoonstellingen | 881 | Privé-garages, overdekte par-
keerplaatsen, fietsenschuren |
| 78 | Studio's | 883 | Broeikassen, oranjerieën |
| 781 | Kunstateliers, ontwerpateliers | 884 | Zomerhuizen |
| 782 | Filmstudio's | 886 | Portiersverblijven, loges |
| 784 | Radio- en TV-studio's | 887 | Tuinschuren, gereedschaps-
schuren |
| 787 | Fotostudio's | 888 | Veranda's, serres |
| 788 | Gebouwen met muziek-
repetitielokalen | | |

Bijlage 2 Observatieverslag de Kuip

Bij het doen van deze observatie is specifiek op drie elementen gelet. Als eerst is er gekeken naar het gebouw op zichzelf. Er is gekeken wat er reeds aanwezig is en wat er zoal gebeurt. Hiernaast is er gekeken naar de vervoersstromen in de omgeving. Er is naar de aanwezige infrastructuur voor auto's gekeken, maar ook naar de mogelijkheden voor openbaar vervoer. Tot slot is de omgeving van het stadion onder de loep genomen. Hierbij is gekeken naar de soort bebouwing dat al aanwezig is, alsmede naar de functies die hier worden uitgevoerd.

De reden van het doen van deze observatie, is om een gedegen antwoord te kunnen geven op de vraag of het nut heeft en mogelijk is om een bepaalde nieuwe functie te huisvesten. Om dit te beoordelen, moet gekeken worden of deze functies binnen het gebouw passen, of de functies niet al voldoende worden gerepresenteerd door omringende bebouwing en of de benodigde vervoersstromen aanwezig zijn. Ook is het van belang om te weten hoe de Kuip er op het moment uit ziet, zodat er een grove inschatting gemaakt kan worden van de nodige aanpassingen die er nodig zijn.

Het gebouw

Het betreffende gebouw, de Kuip, heeft op het moment een vrij ongewone bestemming. Op dit moment wordt het stadion namelijk voornamelijk gebruikt als voetbalstadion. Iedere twee weken op zondagmiddag biedt het gebouw plaats aan ongeveer 50.000 enthousiaste supporters van de voetbalclub Feyenoord.

Het gebouw is dan ook ingedeeld als een typisch stadion, zoals te zien is in figuur 1. Het stadion is opgedeeld in 4 tribunes, te noemen de marathontribune, de Olympiatribune, stadiontribune en tot slot de maastribune. Op deze laatste tribune zijn ook nog skyboxen en luxere stoelen, de zogenaamde business seats gevestigd. De andere tribunes bieden nog plaats aan meer toeschouwers, in de vorm



Figuur 1 Plattegrond van de Kuip, bron: www.dekuip.nl

van kuipstoelen. Al deze stoelen zijn overdekt, op 4 vakken na. De vakken Y, Z, X en W, te zien in figuur 1, zijn namelijk niet overdekt. Wat het gebouw verder speciaal maakt, is dat de binnenkant volledig open is. Hierbinnen bevindt zich reeds het speelveld. Ook het veld is niet overdekt.

Echter, 'stadion de Kuip' behelst meer dan slechts een voetbalstadion, zoals te zien is in figuur 2. Het van Zandvlietplein kent meerdere functies. De 1 op de plattegrond geeft aan waar de hoofdingang is van het stadion. Dit is aan de kant van de maastribune (5). Direct achter het stadion is bij de renovatie hier het Maasgebouw (figuur 13) gerealiseerd. Dit gebouw staat bekend als

ontmoetingsplaats voor zakenmensen voor de wedstrijden, maar dit gebouw behelst nog meer functies. Zo houden de werknemers van de voetbalclub en het stadion hier kantoor. Ook is er ruimte voor 8 zalen, die eenvoudig te koppelen en te scheiden zijn, waardoor dit ruimte biedt voor 50 tot 2.500 personen. Hierdoor kan het stadion ook dienen voor beurzen, feesten en partijen. Het maasgebouw bestaat ook uit een museum, waar de historie van Feyenoord wordt tentoongesteld. Tot slot is er een brasserie gevestigd in het Maasgebouw, die ook doordeweeks geopend is. De toevoeging van het Maasgebouw maakt het stadion dus een stuk multifunctioneler.

ook is er net buiten het stadion nog een gebouw gevestigd. Op deze plek is nu de klantenservice gevestigd. De locatie van dit gebouw is aangegeven in figuur 2, bij punt 2. Tot slot is het opvallend dat het stadion omgeven is door hekken. In de huidige opzet van het stadion is dit bedoeld om mensen buiten wedstrijddagen het terrein niet te laten betreden, maar ook om op wedstrijddagen mensen zonder geldig ticket te weren. Dit komt ook tot uiting bij de grote ingang aan de Olympiazijde (nummer 3 op figuur 2, figuur 7). Hier is boven het hek in grote letters 'Stadion Feyenoord' te lezen. Deze letters vormen een herkenningspunt van het gebouw.



Figuur 2 Overzichtsplattegrond Stadion Feijenoord, bron: www.dekuip.nl

Vervoersstromen

Zoals ook te zien is op figuur 2, wordt het van Zandvlietplein omsingeld door drie drukke autowegen, namelijk de Olympiaweg, de Stadionweg en de vroegere Marathonweg, die inmiddels is omgedoopt tot Coen Moulijnweg, naar de legendarische oud-voetballer van Feyenoord. Dit maakt de bereikbaarheid van het stadion per auto groot, maar er liggen hierdoor ook gevaren op de loer. Het feit dat auto's hier aan alle kanten op hoge snelheid langs rijden betekent ook dat er nauwgezet moet worden gekeken naar de verkeersveiligheid. Wat de bereikbaarheid met de auto ook vergroot, is dat de Kuip vlak bij de snelweg A16. Binnen enkele minuten ben je vanaf het stadion op deze snelweg.

Ook aan parkeerplaatsen is gedacht bij de Kuip. Het stadion telt, zoals te zien is in figuur 2, 12 en 14, meerdere parkeerplaatsen. Hierbij is in de nabije omgeving ruimte voor ongeveer 10 bussen en 1.000 auto's. In een straal van 1,5 kilometer is er nog plaats voor 150 extra bussen en 5.000. Dit alles is een behoorlijk aandeel, maar te beperkt wanneer er een voetbalwedstrijd wordt gespeeld. Deze parkeerplaatsen kunnen echter een belangrijke functie bekleden, wanneer er een andere functie wordt gevonden voor het stadion.

En niet alleen qua vervoer met de auto is het stadion goed bereikbaar. In de nabije omgeving stopt namelijk ook nog een tramlijn en een buslijn. Ook met het openbaar vervoer is de Kuip dus goed bereikbaar. Ook loopt er een treinspoor langs het stadion, met zelfs een treinstation (figuur 9), station Rotterdam Stadion. Dit station ligt op het spoor tussen Rotterdam Centraal en Dordrecht. Het

station wordt op het moment alleen gebruikt voor wedstrijden, maar daar kan wellicht in de toekomst verandering in komen.

Omgeving

Het stadion is gesitueerd in Rotterdam Zuid, op het van Zandvlietplein. Dit plein ligt in de wijk Feijenoord, tegen de wijk IJsselmonde aan. Op enkele honderden meters van het stadion stroomt de rivier de Maas door de stad. Vanaf het stadion is de rivier echter niet te zien, door de omringende bebouwing die de omgeving kent. Tussen het stadion en de rivier is onder andere het Cor Kieboomplein gevestigd. Rondom dit plein zijn verschillende functies gehuisvest. Ook zijn er verschillende parkeergelegenheden voor de bezoekers aan deze gebouwen (Figuur 11 & 15). Op het Cor Kieboomplein zijn verschillende eettentten te vinden, voornamelijk van de Aziatische keuken, het restaurant 'Bennie Beer' en een vestiging van de fastfoodketen 'Kentucky Fried Chicken'. Ook is er op dit plein een fitnesscenter, een bioscoop (figuur 15) en een blokker gevestigd. Aan de andere kant van het plein is op de onderste verdieping van de bebouwing ruimte voor een golfspeciaalzaak, een Aldi supermarkt en een grote speciaalzaak voor sportartikelen. Hierboven zijn woonhuizen gevestigd, in de vorm van verschillende verdiepingen. Er is hier dus sprake van gemengde functies binnen de bebouwing (figuur 4). Ook in de straten achter het Cor Kieboomplein zijn verschillende appartementen te vinden, zoals te zien is in figuur 4, 5 & 10). Tot slot zijn er aan het plein nog een bouwmarkt, sportwinkel 'DAKA' en de groothandel 'Sligro' gevestigd. Het Cor Kieboomplein wordt afgescheiden van het van Zandvlietplein door de Stadionweg en een trambaan, waar ook de tramhalte gevestigd is.

Op het van Zandvlietplein is meer gevestigd dan slechts een stadion, parkeerplaatsen en het eerder genoemde Maasgebouw. Zo zijn er op dit terrein ook bedrijven gevestigd die gespecialiseerd zijn in badkamers, autoverhuur en Kubus selfstorage (figuur 12). Ook is er op het plein een gebouw gevestigd wat de fanshop van voetbalclub Feyenoord huisvest (figuur 6), samen met het topsportcentrum Rotterdam, een sportzaal waar teams in uitkomen die op hoog niveau spelen. Ook is er hier een kleine medische instelling en een sportfysiotherapeut verbonden aan het gebouw (figuur 14). Naast dit gebouw staat een vestiging van de MBO school Albeda college. In dit gebouw wordt aandacht besteed aan sportopleidingen. Hiernaast zijn er op het van Zandvlietplein nog kantoren gevestigd van plan@office en Grand Stand. Aan de andere kant van het stadion, nog steeds op het plein, staat een standbeeld van clublegende Coen Moulijn (figuur 8), vlakbij een gebouw waar op het moment de kaartverkoop voor voetbalwedstrijden plaats vindt.

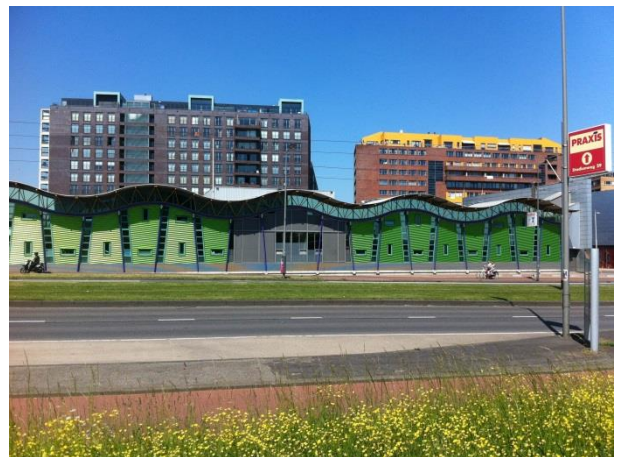
Ook zijn er in de directe omgeving van de Kuip nog verschillende tankstations, een McDonalds, voetbalcomplex Varkenoord en verschillende woonhuizen te vinden. Tot slot is er binnen een kilometer de zorgboulevard gevestigd. Hier zit een ziekenhuis, thuiszorghuizen en een huisartsenpost.



Figuur 3 Omgeving van de Kuip, bron: maps.google.com



Figuur 4 Supermarkt en appartementen aan het Cor Kieboomplein, eigen werk



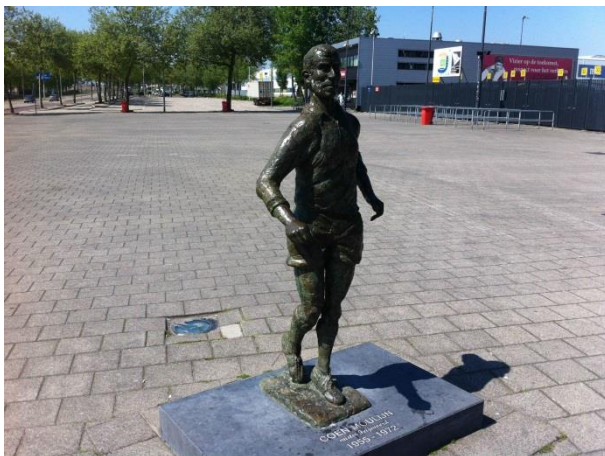
Figuur 5 De stadionweg, achterkant van de bioscopen en bebouwing aan het Cor Kieboomplein, eigen werk



Figuur 6 Fanshop van Feyenoord, eigen werk



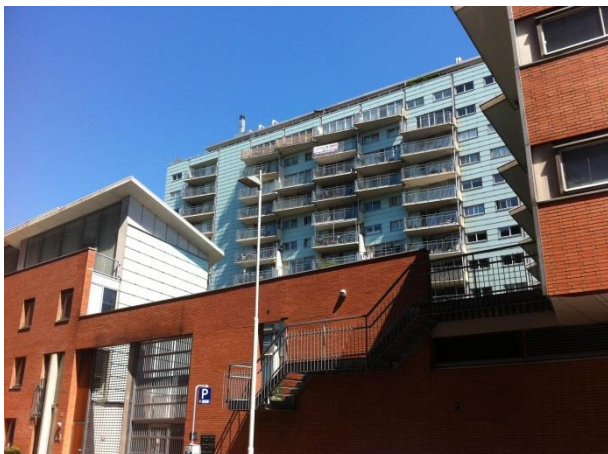
Figuur 7 Ingang aan de Olympiazijde van het stadion, eigen werk



Figuur 8 Standbeeld van Coen Moulijn, eigen werk



Figuur 9 De Olympiaweg met op de achtergrond een NS station, eigen werk



Figuur 10 Wooneenheden achter het Cor Kieboomplein, eigen werk



Figuur 11 Parkeer- en winkelgelegenheden op het Cor Kieboomplein, eigen werk



Figuur 12 Parkeergelegenheden en bouwmarkten naast het stadion, eigen werk



Figuur 13 Het Maasgebouw, eigen werk



Figuur 14 Parkeergelegenheden, topsportcentrum en een MBO school op het van Zandvlietplein, eigen werk



Figuur 15 Bioscoop gevestigd aan het Cor Kieboomplein, eigen werk

Bijlage 3 Interviewverslag Marnix de Vos, BVR Adviseurs

Marnix de Vos is projectleider en stedenbouwkundig ontwerper bij BVR adviseurs voor ruimtelijke ontwikkeling. In deze hoedanigheid is hij dan ook een expert op het gebied van gebiedsvisies en stedenbouwkundige plannen. De Vos is ervaringsdeskundige op het gebied van gebiedsontwikkeling en heeft getracht bij te dragen aan de visie van deze thesis door de gedane observatie kritisch te analyseren.



Figuur 1 Marnix de Vos, bron: www.bvr.nl/medewerkers

De Vos stelt als eerst dat een benadering die tracht te zoeken naar een nieuwe functie creatief van opzet moet zijn.

Hierbij kan volgens hem gedacht worden aan een

referentieonderzoek. Hierbij wordt gekeken naar hoe vergelijkbare voorbeelden in Europa of zelfs daarbuiten zijn aangepakt. Als voorbeeld noemt hij hier het Olympisch stadion in Amsterdam en het Miami Beach Convention Centre. Hiermee krijg je een beter inzicht in de trends en ontwikkelingen in herbestemming.

Daarnaast wijst Meneer de Vos erop dat de gekozen benadering van Hek et al. die in deze thesis gebruikt wordt de subjectiviteit van de onderzoeksresultaten verhoogd. Hiermee moet dan ook rekening worden gehouden bij de conclusie. Ook zijn volgens de Vos de factoren van de gekozen benadering beperkt. Hij pleit dan ook voor een kijk op meerdere schaalniveaus. Op deze manier neemt de objectiviteit van het geheel toe.

Ook moet er rekening gehouden worden met het feit dat er momenteel vooral wordt geredeneerd vanuit de huidige situatie. De Vos zegt hiermee met een voorbeeld dat wanneer de infrastructuur niet deugt, hier veranderingen in aangebracht kunnen worden in plaats van een mogelijke functie direct te schrappen als mogelijke bestemming. Nieuwe situaties beïnvloeden namelijk de omgeving, aldus Marnix de Vos.

De Vos stelt ook dat herbestemming van veel zaken afhankelijk is. Naast de grootte van het gebouw en de bereikbaarheid, hecht hij ook veel waarde aan de afhankelijkheid van veel functies naar de omliggende omgeving. Verder stipt de Vos nog aan dat er in Rotterdam momenteel een overschot is aan zowel kantoor- als woonruimte. De Vos geeft hierbij ook aan dat een combinatie van dezelfde functie dicht bij elkaar juist een groot voordeel kan zijn.

Ook is het een mogelijkheid om niet per se op zoek te gaan naar een permanente situatie, maar wellicht te kijken naar de mogelijkheden van tijdelijke bestemming. Juist in deze tijden met een onzekere financiële situatie is deze manier van “place making” volgens De Vos “een goede methode om gebouw en gebied te activeren”.

Volgens de Vos moet er uitgekeken worden met het vroegtijdig afwijzen van een functiecategorie, omdat niet voor alle functies binnen een functiecategorie hetzelfde gezegd kan worden. Zo geeft hij aan dat een voetbalveld inderdaad als concurrentie kan dienen voor het nieuw te bouwen stadion, maar dat dit niet het geval is wanneer een ijshal zich zal vestigen in de Kuip. Hierin moet een afweging gemaakt worden in hoe de beoordeling in het begin van het onderzoek wordt gedaan. Wanneer deze beoordeling streng gedaan wordt, houdt dit namelijk ook in dat er wellicht functies afvallen die wel geschikt zouden kunnen zijn.

Tot slot vindt de Vos de uitkomst uit de gedane observatie, die van een gemengde bestemming van horeca, wonen en winkels, niet op voorhand uit te sluiten, al geldt deze mogelijke bestemming niet direct als inspirerende bestemming. Vooral voor het ombouwen van stadion tot

woontempel ziet de Vos heil in, maar dan moet er wel een duidelijk plan zijn. Hierbij doelt hij op wat voor soort wonen het wordt in deze huizen. Worden dit sociale huurwoningen, of juist duurdere huizen? Ook vindt hij dat er beredeneerd kan worden waarom terrassen op een veld een meerwaarde hebben en vindt hij dat de meerwaarde van een gekozen benadering onderstreept moet worden wanneer hij wordt uitgevoerd. Ook geeft hij aan dat een gekozen combinatie niet alleen afhankelijk hoeft te zijn aan de marktvraag, maar ook voort kan komen uit een ambitie voor de buurt of regio.