

beu

MAASVLAKTE 2
NEDERLANDSE
KOUDENETTEN
MÁXIMAPARK
PARALLEL
STRUCTUURA12
LEGE HAVEN
DECOR NIEUWE
MAAKINDUSTRIE

BOUW EN UITVOERING
BEREIKT RUIM 68.600 LEZERS
JAARGANG 48 - 6 2016
HET VAKBLAD VOOR RIJK, PROVINCIE EN GEMEENTE
IN NEDERLAND EN BELGIE

LEGE HAVEN DECOR NIEUWE MAAKINDUSTRIE

Oude stadshaven verandert in
een bruisend stukje Rotterdam



Door transitie van de haven kreeg Rotterdam zomaar een leeg terrein ter grootte van een flinke woonwijk in de schoenen geschoven. Wat nu te doen? De creatieve maakindustrie weet wel raad met de oude loodsen en het industrieel erfgoed. Voor de gemeente en het Havenbedrijf reden om gebiedsontwikkeling eens op een andere manier aan te pakken. Merwe-Vierhavens moet het bruisende centrum van de nieuwe Rotterdamse maakindustrie worden. TEKST DAAN GROENEVELD



Het is een van de best bewaarde geheimen van Rotterdam. Ingesloten tussen Rotterdam-West, Schiedam en de Maas, op nog geen kwartier fietsen van het station. Ooit was het een van de grootste vruchthavens ter wereld.

Sinds de aanleg van de Tweede Maasvlakte trekt de havenindustrie langzaam weg uit Merwe-Vierhavens. Verloedering van het terrein dreigde. Leegstand, kleine criminaliteit en prostitutie werden serieuze problemen. Op dat moment vestigde kunstenaar Joep van Lieshout zijn atelier in een van de vele in onbruik geraakte loodsen, midden op het terrein. Hij werd aangetrokken door de ruwe industriële uitstraling van het gebied. En door de grote ruimte voor een lage prijs, vlakbij het centrum van Rotterdam. Waar hij ook nog eens ongestoord kon experimenteren en creëren. Rekening met de burenhoeftedie hij niet te houden, want burenhoeftedie waren er niet.

RUIGHEID EN GRANDEUR

De gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf lieten ondertussen verschillende onderzoeken uitvoeren naar de juiste aanpak van dit gebied zonder precedent. Maar de oplossing diende zich vanzelf aan. In navolging van Van Lieshout vond een hele trits aan kunstenaars, makers en creatievelingen de weg naar Merwe-Vierhavens. De conclusie van de onderzoekers was dan ook: zoek aansluiting bij de bedrijvigheid. En faciliteer organische groei.

Dus werd er een projectteam opgericht, met de taak om de gebiedsontwikkeling op gang te brengen. Merwe-Vierhavens werd omgedoopt tot M4H en kreeg in de persoon van Maïke Akkers in 2013 een eigen gebiedsmanger. "Het Havenbedrijf en de gemeente zijn twee verschillende organisaties met verschillende doelen. Maar het mooie van dit gebied is dat er veel gemeenschap- ➤

▲ HET KEILEPAND, GEZIEN VANUIT DE VOEDSELTUIN
FOTO: ©FRANK HANSWIJK

► pelijke belangen zijn”, zo legt ze uit. “Beide organisaties willen voorop blijven lopen in de nieuwe economie. Beiden willen zich profileren met nieuwe maakindustrie. Daar is ruimte voor nodig. M4H biedt die ruimte op een perfecte locatie, waar ook nog eens een infrastructuur met uitstraling ligt.”

De locatie is inderdaad uniek. Zo veel ongebruikte ruimte, zo dicht bij de stad. De A4 en A20 op steenworp afstand. En ook de infrastructuur is inderdaad bijzonder. Erg uitnodigend is het gebied op het eerste oog niet. Fietspaden ontbreken. Er staan veel grote loodsen. De wegen zijn voornamelijk aangelegd voor vrachtwagens. Aan groen is nooit gedacht. Maar, de industriële uitstraling heeft wel een eigen karakteristiek. De ruigheid van de betonnen kades, de unieke uitgestrektheid van de grote gebouwen en de brede wegen. En er staat een keur aan monumenten, voornamelijk uit de jaren 20 en 30 van de vorige eeuw. In die jaren begon de Rotterdamse haven uit te groeien tot de grootste ter wereld. Die grandeur is terug te vinden in unieke fabrieken, kantoren en loodsen. De bouwinnovaties en architectuur van die tijd zijn terug te zien in de gebouwen. Een paradijs aan industrieel erfgoed.

SMOG FREE TOWER

Het gebiedsteam kreeg de opdracht om vol in te zetten op innovatieve maakindustrie. Maar ook woningbouw staat op de planning. Het is de taak van Akkers en haar team om deze ambitie om te zetten in daden. Of eigenlijk is het haar taak om te zorgen dat de ondernemers die zich in het gebied vestigen, zelf de gebiedsontwikkeling op zich nemen. Gebiedsontwikkeling anno na de crisis betekent faciliteren, aan- en bijsturen, maar ook: losla-

ten. Een niet alledaags uitgangspunt voor gemeente en Havenbedrijf. Het eerste wat Akkers deed was op zoek gaan naar de juiste eindgebruikers. Naar bedrijven en start-ups die een impuls zouden geven aan het gebied. Met het lege vastgoed, waaronder de monumenten, bleek Akkers goud in handen te hebben. In drie jaar tijd is voor een groot deel van dat vastgoed een nieuwe invulling gevonden. En vrijwel alle gebruikers zijn op de een of andere manier verbonden aan maakindustrie. Meest bekende naam is Studio Roosegaarde, die zo'n twee jaar geleden naar het gebied verhuisde. Zij knapten een weinig aansprekende loods om tot mooie werkplaats. In de

► DE SMOG FREE TOWER IN DE TUIN VAN STUDIO ROOSEGAARDE



▽ RECHTS DE STAD, LINKS MERWE-VIERHAVENS



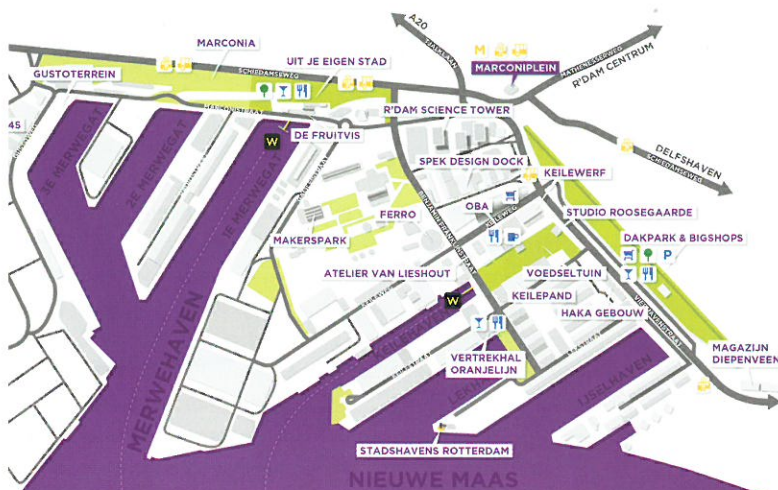
achtertuin werd behoorlijk wat publiciteit gegenereerd met de smog free tower, die fijnstof uit de lucht haalt.

TRANSFORMATIE VAN ERFGOED

Iets verderop staat het Keilepand, een voormalige overslagloods van wijlen Thomsen's havenbedrijf. Hier is sinds anderhalf jaar architectenbureau Group A gehuisvest. Het pand komt uit 1922 en is opgetrokken uit beton. Voor die tijd zeer bijzonder. "Architect Van der Vlugt heeft hier inspiratie opgedaan voor de paddenstoelconstructies die hij in de Van Nellefabriek toepaste", zo vertelt Folkert van Hagen, mede-oprichter van Group A. De transformatie van het pand is een perfect voorbeeld van publiek-private samenwerking in het klein. Van Hagen vertelt over de samenwerking met het team van Akkers. "We zochten een gebouw dat we zelf konden opknappen en als living lab zouden gebruiken, het liefst in een rauw stukje stad, terug naar onze roots. Vervolgens heeft de gemeente ons alle beschikbare gebouwen in dit gebied laten zien. We vielen voor de waanzinnige betonconstructie van het Keilepand." Toen bleek dat de architecten bereid waren het gebouw zelf van binnen op te knappen, mochten ze direct komen. Door de upgrade van Group A zou het makkelijker worden om de rest van het immense pand (14.000 vierkante meter) te verhuren aan gelijkgestemde bedrijven. De impuls die dat zou kunnen geven, deed de gemeente besluiten het pand te kopen. Het geld van de extra huurders zou gebruikt worden voor het opknappen van de gevel. En zo geschiedde. Group A creëerde haar eigen kantoor op de bovenverdieping, die maar liefst vijf meter hoog is. In drie maanden tijd werd een behoorlijk hoogwaardige kantoorruimte gerealiseerd. Door het architectenbureau zelf, in de weekenden. De bovenverdieping kreeg een extra vloer met vloerverwarming. De gevel van de kantoorruimte is aan de noordzijde volledig opengebrouwen. "Het klussen houdt ons scherp, we kunnen direct materialen, uitsnedes, composities en bouwtechnieken uittesten. We benaderen het gebouw als dynamisch lab. Ik loop rond in oude kleren en pluk af en toe wat mensen achter hun bureau vandaan. Altijd goede afleiding", aldus Van Hagen. Het architectenbureau bouwde sociale plekken in, waar met toekomstige medehuurlers kan worden gespard. Het eigen kantoor is aangelegd als dambord, werkplekken worden afgewisseld met ruimtes voor algemeen gebruik, zoals een bibliotheek en een wall of knowledge.

VOEDSELTUIN

Ook Akkers is enthousiast. "Toen ze begonnen waren sommigen sceptisch. Maar het is een fantastische ruimte geworden. Als leek kun je door het gebied fietsen en denken 'is dit het nou', maar soms moet je eerst een deur open maken om verbaasd en verwonderd te zijn." Het kostte de gemeente geen moeite om huurders te vinden voor de overige ruimtes in het pand. Volgende maand zit het gebouw met de komst van de vijfde huurder vol. En iedereen knutselt zijn eigen werkruimte in elkaar. Het Keilepand bevindt zich direct naast de woonwijk Delfshaven. Het is nu de meest levendige plek van het M4H-project. Een keur aan getransformeerde panden, waaronder die van Daan Roosegaarde, zijn gesi- ➤



DE TRANSFORMATIE VAN M4H IN VOGELVLUCHT

De gemeente en het Havenbedrijf bezitten gezamenlijk vrijwel alle grond in het Merwe-Vierhavengebied. Doel is het ontstaan van een stedelijk gebied waar haven en stad elkaar ontmoeten. Daarbij wordt gestuurd op maakindustrie en de sectoren cleantech, medisch en food. De huidige ontwikkeling is onderverdeeld in verschillende clusters.

Vierhavenblok

Rondom de Voedseltuin is het maakkwartier inmiddels in volle bedrijvigheid bezig. Daan Roosegaarde en Joep van Lieshout knutselen er hun kunstwerken in elkaar. In de Keilewerf krijgen hun toekomstige opvolgers de gelegenheid tot zagen en timmeren. Het Spek Design Dock verzamelt ecologisch verantwoorde makers. Het Keilepand wordt momenteel getransformeerd van overslagloods tot hoogwaardige kantoor en werkruimte (zie artikel). Onder meer De Urbanisten heeft zich in het pand gevestigd. Het tegenover gelegen Soundport zit vol muzikanten.

Marconistrip

Een groot braakliggend terrein werd door initiatiefnemers van Uit Je Eigen Stad aangegrepen om de eerste commerciële stadsakker van Nederland aan te leggen. In de aangrenzende opslagloods werd horecagelegenheid De Fruitvis ingericht. Op rangeerterrein Marconia is een openbaar experimenteel lab ingericht voor creatieve ideeën waar nergens anders plek voor is. Er gaan geruchten over het plaatsen van tiny houses en het houden van koeien op het terrein van 30.000m².

Europointtorens

De drie immense kantoorpanden stonden jarenlang nagenoeg leeg. Eén ervan, de Rotterdam Science Tower, werd jaren geleden al ingericht als innovatiecentrum voor hoogwaardige medische bedrijven, in samenwerking met het Erasmus MC. De andere twee torens zijn nu van binnen volledig getransformeerd naar flexibele labruimtes en verzamelpand voor start-ups. Onderin een van de torens is opleidingsinstituut Zadkine gevestigd.

Ferro Dome

Met de Ferro gashouder heeft M4H nog een joker achter de hand. Er loopt momenteel een marktconsultatie om de uitvraag goed voor te bereiden. Het staat al wel vast dat het ronde gebouw een evenementenlocatie moet worden. Ondertussen worden er al allerhande concerten georganiseerd die stevast uitverkocht zijn. Een middelgroot concertpodium behoort tot de mogelijkheden. Naast de gashouder zijn er nog twee indrukwekkende industriële monumenten die op een nieuwe bestemming wachten: het Haka-gebouw en Katoenvoem.



“Soms moet je eerst een deur open maken om verbaasd en verwonderd te zijn.”

➤ tueerd rondom de Voedseltuin. Die Voedseltuin is een van de oudste initiatieven in het gebied en zorgt voor sociale verbinding. Een groep vrijwilligers verbouwt er voedsel dat naar de Voedselbank wordt gebracht. “En regelmatig komen ze bij ons een kratje groenten dat over is langsbrengen”, vertelt Van Hagen. Ondertussen is er een collectief ontstaan van 24 bedrijven rondom de Voedseltuin. Voornamelijk kleine maakindustrie en kunstenaars. Van Hagen: “Elke maand is er vrijblijvend overleg. Daarin bespreken we wat we doen, waar overlap is. En we hebben het over de toekomst van het gebied. De bedrijven zijn erg verschillend, maar er is een gemeenschappelijke noemer: we houden van aanpakken.” De gemeente neemt deel aan deze gesprekken, faciliteert en luistert. En zegt direct of plannen ondersteund kunnen worden of niet.

START-UP, GROW-UP

De nieuwe bedrijvigheid trekt langzaam vanuit de stadskant steeds verder de verschillende pieren van de

stadshaven op. De laatste havenactiviteiten verschuiven steeds verder naar het einde van de pier. Het stukje niemandsland daar tussenin wordt langzaam betrokken bij de gebiedsontwikkeling. Bijvoorbeeld op het terrein van de voormalige EON-energiecentrale. De oude energiecentrale werd wegens milieuverontreiniging gesloopt. Een symbolische plek om een start te maken met de bio based economy. De werkplaats van de centrale, gebouwd in 1928, is getransformeerd tot SuGu club, gespecialiseerd in bio based en kunststof gelieerde producten. Waarbij SuGu staat voor Start-up, Grow-up. Ook dit gebouw is een monument, met een vliesgevel die destijds revolutionair was. De transformatie tot makersfabriek is een van de favoriete voorbeelden van Akkers. “De atmosfeer die daar hangt trekt als een snelreinaart nieuwe bedrijven aan”. Hoe dat in zijn werk gaat vertelt initiatiefnemer René Ritmeijer. “Er werd over dit gebied zo veel gebabbeld, dat wij maar besloten om de handen uit de mouwen te steken.” ‘Wij’, was in dit geval Gilbert Curtessi, via Transmare betrokken bij de



FOTO: ©FRANK HANSWIJK



△ HET KEILEPAND. ARCHITECTENBUREAU GROUP A BOUWDE HAAR EIGEN KANTOOR IN DE VOORMALIGE OVERSLAGLOODS. FOTO'S: ©FRANK HANSWIJK

ontwikkeling van bio based kunststoffen voor 3D-printing en Ritmeijer zelf, die als business developer werkt voor start-up 3D-Robotprinting. Een schot in de roos dus als het gaat over nieuwe economie en maakindustrie. Volgens Ritmeijer geeft printen architecten de vormvrijheid terug, waar nu de constructeur vaak de baas is. Met de TU Delft wordt onderzoek gedaan naar geometrisch en parametrisch ontwerp en hyperbody. Met zo min mogelijk materiaal een maximale constructie ontwikkelen.

Ook dit gebouw vervult de functie van testlab. De gedachte is dat bedrijven hun innovaties direct in het

STADSGAS VOOR EEN CIRCULAIRE STAD

Een van de huurders in SuGu Club (zie artikel) is Stadsgas, een initiatief van Philip Troost. Hij wil groen afval van hotels, restaurants en bedrijven, omzetten naar biogas en elektriciteit. "En binnen een periode van drie jaar naar bioplastics." Dat materiaal zou dan gelijk gebruikt kunnen worden in het gebouw zelf. "En wanneer het lukt om filamenten voor de 3D-printers te maken, hebben we biologisch afbreekbare kunststof", zo droomt Troost vast vooruit. De eerste doelstelling is echter om het gebouw van SuGu duurzaam te verwarmen. Een perfect voorbeeld van Doability zoals René Ritmeijer dat omschrijft. "Je loopt door het gebouw, ziet een oude installatie en begint te denken, 'we kunnen die biovergisters maken en een leidinkje trekken'. Dan heb je met vrij eenvoudige ingrediënten je eigen ecologische verwarming." Troost ontving een beurs van Citylab. Het jaar ervoor werd hij nog gepasseerd. "Ik focuste te veel op onrealistische droombeelden, zag de hele stad al vol staan met biovergisters. Daarna ging ik terug naar de kern. Laten we er eerst hier een maken, dan komen er vanzelf zat plekken waarnaar we kunnen uitbreiden. Schiedam, Rotterdam-Zuid. Ondertussen is er al een kleinschalige vergister geprint. Troost is nu druk bezig met de technische tekeningen en de vergunningen. Daarbij krijgt hij hulp van de bedrijven in het pand. "Wat ik aan het doen ben valt buiten de wettelijke kaders. Ik blijf maar bezig met de vergunningsaanvraag voor een ontvanginstallatie voor organisch afval. Er moet steeds weer iets kleins aangepast worden. Vanuit de gemeente krijg ik steun en bijval, maar verderop in de bureaucratie worden zaken toch weer stroperig. Dat was in het begin wel frustrerend. Maar als je meegaat in hun blikveld ga je ze snappen en is het best goed te doen." Dankzij de Crisis en herstelwet die voor het gebied geldt, zou er meer mogelijk moeten zijn, maar ook Ritmeijer ziet de vergunningreflex in het bestuurlijk apparaat soms weer de kop op steken. "Vanuit bestuurskundig perspectief komt 'loslaten' natuurlijk niet in het woordenboek voor." Hij geeft een voorbeeld. "In de nieuwe economie is sociale samenhang tussen bedrijven elementair. Daarom wilden we horecavergeving voor ons pand. Het duurde een jaar om de vergunning te krijgen, terwijl het idee op hoger ambtelijk niveau aansluit bij de visie."

gebouw kunnen toepassen. De droom is om op deze manier volledig off-grid te worden. Een voorbeeld daarvan is Stadsgas, dat met groenafval het gebouw wil verwarmen (zie kader).

BOUWEN VANUIT MAAKPERSPECTIEF

En ook hier is een sterk gezamenlijk belang tussen gemeente en gebruiker aanwezig. Voor 3D-Robotprinting is de komst van innovatieve maakbedrijven van levensbelang. Dat zijn de afnemers en tegelijk ook de bedrijven die middels kennisdeling de techniek verder kunnen brengen. Het initiatief om de werkplaats uit 1928 te transformeren tot werkplaats van de toekomst, ontving 60.000 euro van de gemeente. Voor een haalbaarheidsstudie. "We kwamen in februari 2015 met 3D Robotprinting antikraak in het pand. Die haalbaarheidsstudie hebben we natuurlijk nooit uitgevoerd. Zonde van het geld. Nee, we zijn daarvan naar de World Expo in Milaan gegaan. Daar hebben we live onze 3D-printer aangezet." Het gevolg was volgens Ritmeijer zo'n goede publiciteit, dat er in één keer acht nieuwe huurders bijkwamen. "Doordat ze zagen wat we deden en daar graag bij aansloten." Binnen achttien maanden is het gebouw voor 80 procent gevuld. Er volgde een subsidie van het ministerie van EZ van 300.000 euro voor de verbouwing. Die werd puur functioneel uitgevoerd. Een mooi contrast met het hoogwaardige kantoor van Group A. De achtergevel werd gesaneerd, er kwam een nieuwe afzuiginstallatie, bovenop de productieruimte werd een kantoortje geknutseld.

"De huurders bekijken het gebouw vanuit een maakperspectief", zo legt Ritmeijer uit. "Ze willen hun innovatie naar een productieniveau tillen. Daarbij is het bouwen



“Het gebied geeft energie aan makers, de makers geven energie aan het gebied.”

› van een productieomgeving belangrijk. Soms kan het productieproces van een huurder zelfs verschillen per opdrachtgever. Dan is een flexibele ruimte als deze ideaal.”

CIRCULAIR AANBESTEDEN

Het is geen toeval dat juist in Merwe-Vierhavens wordt gewerkt aan een nieuwe duurzame industriële revolutie. De haven en de gebouwen zijn toonbeelden van de ambitieuze en hardwerkende mens. Het gebied geeft energie aan makers, de makers geven energie aan het gebied. En de grote loodsen lenen zich nu eenmaal goed voor productieprocessen.

Maar hoe kijken partijen als Group A en de SuGu club eigenlijk tegen de gebiedsontwikkeling aan? Zijn ze tevreden met de weg die is ingeslagen en zien zij woningbouw in het gebied wel zitten? Beiden zeggen erg tevreden te zijn over de wijze waarop hun initiatieven worden gehost en gefaciliteerd. Architect Van Hagen vindt de koers van organische groei perfect bij het gebied passen. “Er is sprake van een generieke ontwikkeling, zonder masterplan. Eerder een omgekeerd poldermodel. En het werkt. Iedereen die hier vanuit de gemeente komt kijken is enthousiast. Maar soms raakt men overenthousiast. We zien nu denktanks voorbij komen met de meest wilde plannen. Bijvoorbeeld om hier het meest duurzame gebouw van te maken, terwijl een half jaar geleden niemand naar het pand omkeek.” Van Hagens compagnon Adam Visser is niet bang dat de gemeente het gebied straks alsnog volbouwt met woontorens. “We merken dat ze erg goed afwegen wat ze met het gebied willen en dat wij als ondernemerscollectief daar een belangrijke rol in krijgen. Als grondeigenaar hebben ze een flinke tool in handen om te sturen. Als ze hadden gewild, waren ze allang in zee gegaan met projectontwikkelaars. Een van de voorwaarden is wel dat de grondprijs relatief laag blijft, zodat jonge innovatieve bedrijven zich kunnen blijven vestigen. Zij geven het gebied de impuls die afstraalt op de hele stad.”

René Ritmeijer deelt deze mening. Hij spreekt over het verschil tussen feasibility en doability. Met het eerste bedoelt Ritmeijer het blijven hangen in irreële dromen, haalbaarheidsonderzoeken en wet- en regelgeving. Hij pleit voor meer doability, bouwen vanuit de mogelijkhe-

den. Voor de ontwikkeling van het gebied heeft hij een sterke mening. “Ik vind dat de gemeente de ontwikkeling circulair moet aanbesteden. Dat je als ontwikkelaar middels een ecosysteem een bieding doet, waarbij stakeholders samenwerken aan exploitatie. Gericht op gebruik in plaats van verbruik.”

WONINGBOUW

Woningbouw staat officieel vanaf 2025 op de planning. Maar volgens Akkers kan er best eens eerder begonnen worden. De planologische voorbereidingen staan in de steigers. Want de ontwikkelingen in het gebied gaan sneller dan verwacht. En de druk op de woningmarkt neemt toe. “We hebben eerder een tekort dan een overschot aan loodsen. Ook projectontwikkelaars en bewoners vragen steeds vaker naar de mogelijkheden.” Maar het gebied mag dus geen veredelde woonwijk worden. “Het moet een plek worden die bruist. Waar mensen dingen maken, maar ook graag naar toe gaan.” Om opties open te houden, wordt er gespeeld met de lengte van contracten. “Bedrijven die zich nog moeten bewijzen krijgen een korter contract. Partijen die honderd procent aansluiten op de ambitie krijgen meer garanties.”

Het blijft een paradox, een unheimisch havengebied vol schitterende monumenten. Het werkt als een magneet op creatievelingen, maar om een woonklimaat te creëren zal de buitenruimte aangepakt moeten worden. Een flinke uitdaging om dan de unieke atmosfeer te behouden. De architecten van Group A zien het wel voor zich. Adam Visser: “Het historisch industriële karakter geeft het gebied haar identiteit. Bij het opknappen van het gebied is het goed om te beseffen dat ook de buitenruimte industrieel erfgoed is. Dan heb je het bijvoorbeeld over de bolders en de betonnen kades.” Van Hagen is de eerste die zich meldt als er woningen op de kop van de pier komen. “Maar dan moet er wel een bepaalde ruigheid in het gebied blijven. Dat duidelijk is dat men aan het einde van Rotterdam woont. De laatste lantaarnpaal op de pier moet wel een beetje blijven knippenen.” **BOUWENUITVOERING**