

de Architect

VAN HAVEN TOT STAD

WERELDWIJD
WORSTELLEN
MET DE RUWE
HAVENZIEL

FOCUS

Hoe Antwerpen van
haven stad maakt

ARCHITECTUUR

Samen ontsnappen
aan de logica van
de markt

**Kellepand In
Rotterdam**

ARCHITECTUUR

Feesten, bouwen
en wonen zonder
dogma's

**The Harbour Club
In Amsterdam**

INTERIEUR

Ruimtelijk visitekaartje
aan het IJ

**Kantoor/showroom
door Beyond Space**

STEDENBOUW

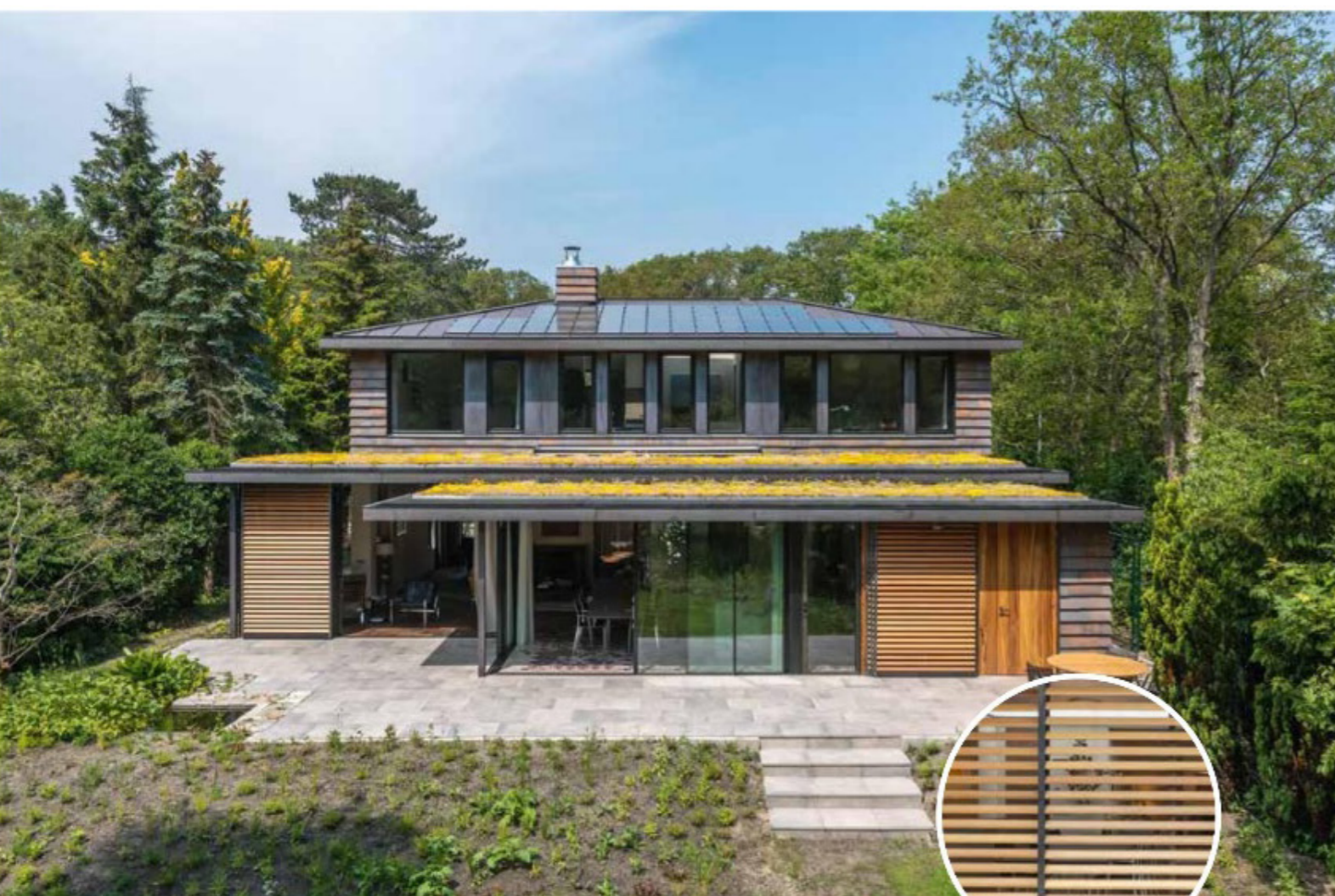
Wonen aan een
haven in vol bedrijf

**Havenkwartier In
Deventer**



Aluminium schuifpanelen

DucoSlide **Wood**



Functioneel en esthetisch

Optimale wering van
hitte en lichtinval



Dynamische uitstraling

Compleet gamma
schuif- en vouwpanelen



Thermisch comfort

Daling koellast tot 63 %

DUCO

We inspire at www.duco.eu

PROJECTEN

ARCHITECTUUR



32

SAMEN ONTSNAPPEN AAN DE LOGICA VAN DE MARKT

KEILEPAND IN ROTTERDAM DOOR GROUP A

In het Rotterdamse Merwe-Vierhavensgebied transformeerde een vooroorlogs pakhuis in een levendige makersplek. Een idealistisch plan te midden van veel marktdruk.

52 En een interview met kunstenaar Joep van Lieshout.

INTERIEUR



56

EEN RUIMTELIJK VISITEKAARTJE AAN HET IJ

KANTOOR EN SHOWROOM VAN SIERSEMA INTERIEUR DOOR BEYOND SPACE

Een bedrijf voor interieurinrichting huist in een magische onderwaterwereld. Dat onderstreept de identiteit van het bedrijf, en is een knipoog naar het omringende water.

STEDENBOUW



64

WONEN AAN EEN HAVEN IN VOL BEDRIJF

HAVENKWARTIER IN DEVENTER

In Deventer werkt de gemeente al vijftien jaar aan het Havenkwartier: "Bewoners moeten zich realiseren dat ze aan een werkzame binnenhaven komen te wonen."

82 Met een interview met rijksadviseur Wouter Veldhuis.

ARCHITECTUUR



86

FEESTEN, BOUWEN EN WONEN ZONDER DOGMA'S

THE HARBOUR CLUB IN AMSTERDAM-OOST DOOR LEVS ARCHITECTEN

Het Cruquiseiland wordt herontwikkeld maar The Harbour Club mocht blijven zitten. Dan moest er wel een hoop gebeuren: erin, eromheen én erbovenop.

INTERNATIONAAL



104

HAVEN MAAKT PLAATS VOOR HIP EN SLIM SHANGHAI

WEST BUND IN SHANGHAI, CHINA

Met de transformatie van zijn havengebied wil Shanghai wereldspeler worden op het gebied van innovatie. De grote projecten AI Valley en Media Port hebben elk ruim een miljoen vierkante meter commercieel vloeroppervlak.

SAMEN ONTSNAPPEN AAN DE LOGICA VAN DE MARKT

KEILEPAND IN ROTTERDAM DOOR GROUP A

Het was een droom van de ontwerpers: samen een vooroorlogs pakhuis transformeren in een levendige makersplek. In het Rotterdamse Merwe-Vierhavensgebied maken Group A en studio Adams die droom waar. Daar komt meer bij kijken dan alleen een goed ontwerp maken. Want hoe houd je de huren betaalbaar? En hoe zorg je ervoor dat het project toekomstbestendig is?

Tekst **Andrea Prins** | Beeld **Frank Hanswijk**

Het Kellepand (links) in het Rotterdamse Merwe-Vierhavensgebied. In het midden de cirkeis van het project Voedseltuin.

Eerst kon ik de entree niet vinden. Toegegeven, dat was bijna twee jaar geleden toen de IABR voorzichtig zijn deuren opende, kort na de eerste, volledige lockdown. Fietsend tussen de vrachtwagens zocht ik aan de 'voorkant' van het pand, de massieve metselwerkgevel aan de Keilestraat met de rails voor de goederentreinen nog in de bestaande. Uiteindelijk bleek de entree aan de 'achterkant' te zitten: aan de verhoogde laadplatform met uitzicht op de Voedseltuin.

Waar nu geëxperimenteerd wordt met gezonde fruit- en groenteteelt voor sociale projecten, was vroeger de Keilehaven. Op oude foto's zie je de kade en het pakhuis, half verhuld door immense stoomwolken uit de scheepsschoorstenen. Het Keilepand was bij zijn oplevering in 1922 state of the art, want volledig opgetrokken uit beton. Het gebied was een van de grootste fruitavens ter wereld.

Ontwikkellocatie

Nu is het een rustige plek. Aan de overkant van de Voedseltuin liggen broedplaatsen voor kunstenaars en

bedrijfs van makers. Te pas en te onpas doemen tussen de gewassen Joep van Lieshouts absurdistische sculpturen op. Maar de ongedwongen sfeer dreigt zijn langste tijd gehad te hebben. Sinds 2009 is het gebied onderdeel van ontwikkellocatie Merwe-Vierhavensgebied (M4H).

De gemeente en het Havenbedrijf ontwikkelen hier een 'innovatief woon-werkmilieu', 'optimaal ingericht voor de innovatieve maakindustrie en met een mix van werken, wonen, cultuur, horeca, sport en onderwijs', zoals het Programmabureau M4H Rotterdam op zijn website schrijft. Er komen zo'n vijfduizend woningen. Opnieuw wordt het gebied big business. Verdringing van de alternatieve community's in het gebied ligt op de loer. Met hun project Keilepand proberen Group A en studio Adams daaraan te ontsnappen.

Muur van kennis

Naast de entree hangt een overzichtelijk bord met de namen van alle gehuisveste bedrijven. Nog voor de deur kom ik Group A-partner Folkert van Hagen tegen, gehuld in werkmanskleedij. Samen met

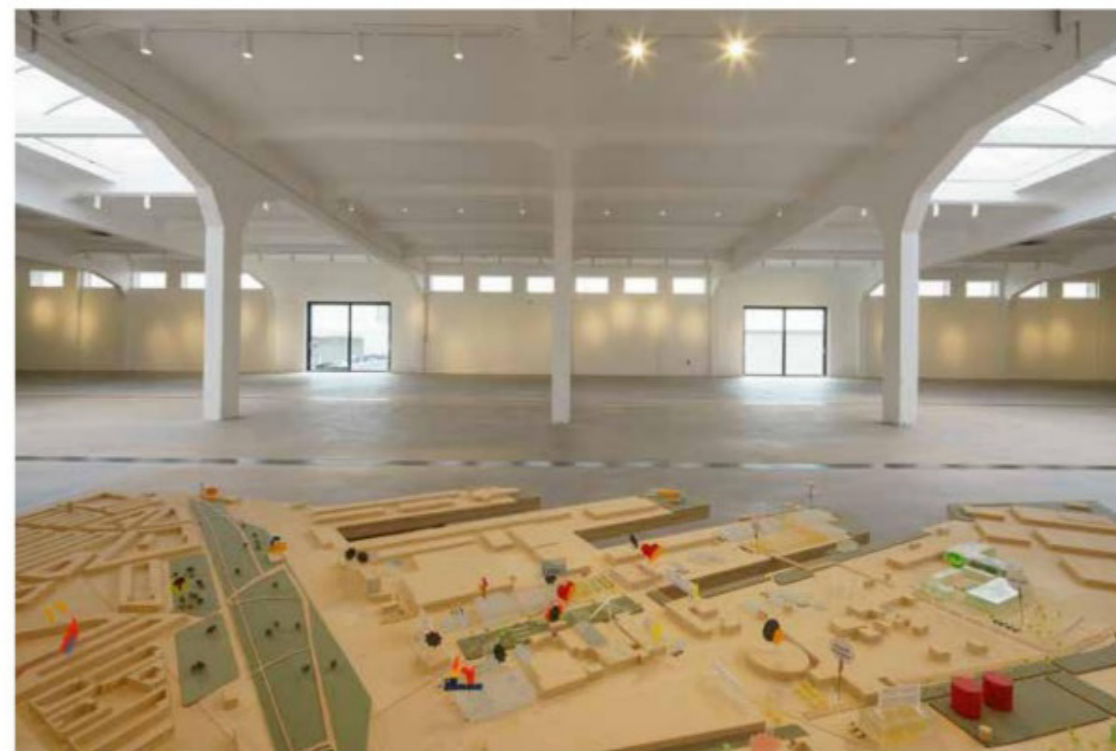




Het Kellepand (1922) is het voormalige poortgebouw van Thomsen's Havenbedrijf. Dit volledig uit beton opgetrokken gebouw is ontworpen door W. Kreis & Jüngst.



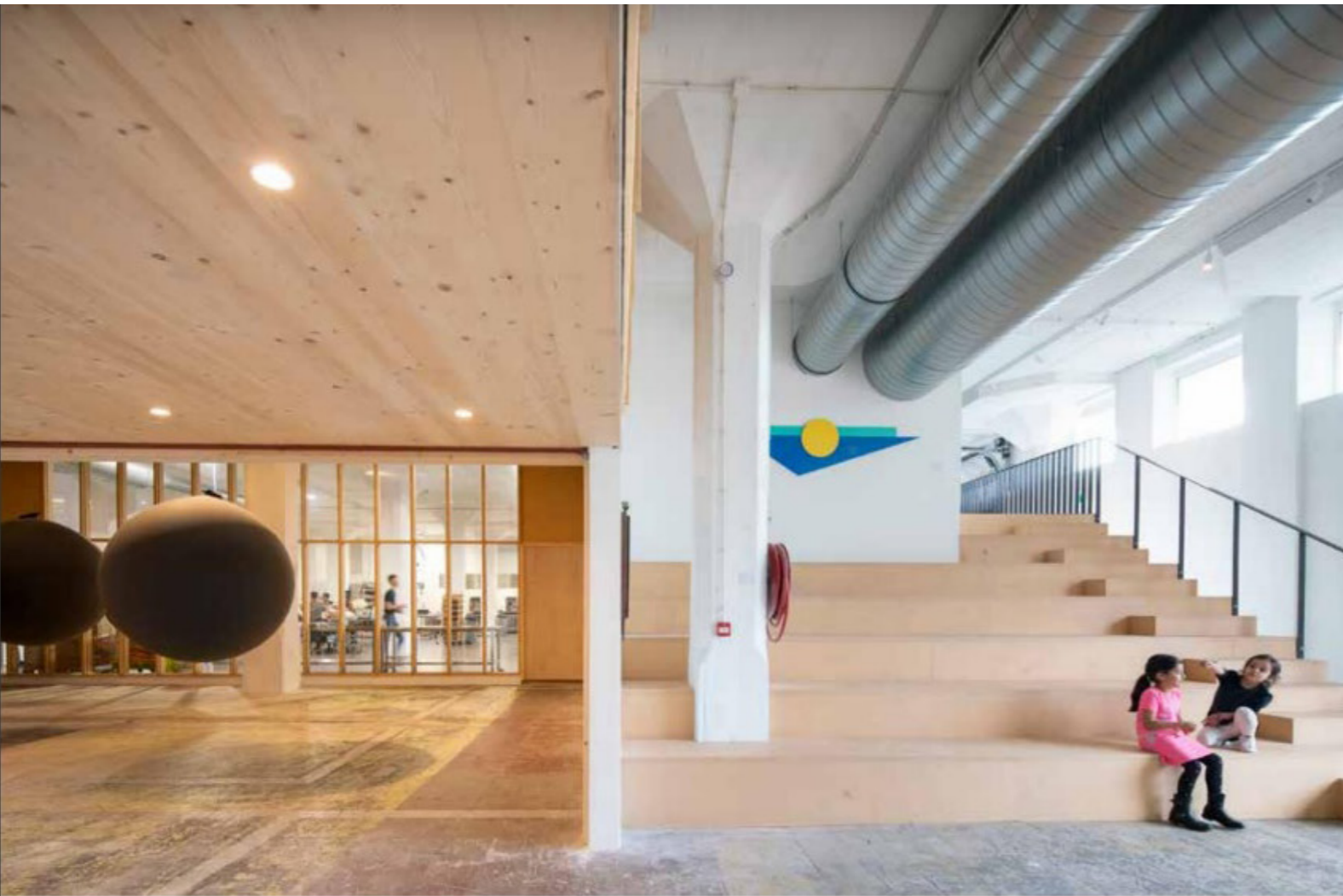
Beeld Margarita Kouvatso



De 1100 vierkante meter grote ruimte is geschikt voor tentoonstellingen en evenementen. Hier exposeert onder andere de IABR.



De expositie- en evenementenruimte op de eerste verdieping in het Kellepand.



De ruimtelijkheid van het voormalige pakhuis is overal voelbaar, toch heeft iedere ruimte haar eigen identiteit.

DE GEZAMENLIJKE DRIJFVEER IS WERKEN AAN EEN BETERE TOEKOMST – ZONDER ZO'N VISIE KOM JE ER HIER NIET IN

Monica Adams van studio Adams lopen we door het gebouw. Het pand heeft een heldere zonerings. De koele kelder wordt gebruikt voor de opslag en productie van onder andere bier. Op de begane grond, op gelijke hoogte met het voormalige laadplatform, hebben een fotograaf, houtverwerkers en voedspecialisten hun werkruimtes. Hun professionele grootkeuken is per werkplek en dagdeel te huren en trekt naast gevestigde bedrijven ook experimenterende start-ups aan.

Op de eerste verdieping bevinden zich een expositie- en evenementenruimte en werkplekken voor ontwerp-bureaus. Doordat de ruimtes niet zijn opgesplitst in kleine kantoortjes, kun je hier nog de immense schaal van het voormalige pakhuis ervaren. Zo is het openplan-kantoor van Group A en studio Adams met maar enkele ingrepen in een aangename werkplek veranderd: goede verlichting, planten onder de dakramen en de 'Wall of Knowledge', een lange kast met de gezamenlijke bibliotheek, de materiaalverzameling en het bureauarchief.

In het hele pand worden ruimtes pragmatisch maar fantasievol gedeeld. "We hebben bijvoorbeeld geen eigen houtwerkplaats voor maquettes, maar huren een plek bij de meubelmaker", vertelt Van Hagen. "Zo gebruik je ruimte en gereedschap veel efficiënter. En leuker is het ook. Je komt met elkaar in gesprek."

Het opvallendste element is een brede houten trap. Waar de trapruimte de oude constructie doorsnijdt, zijn de oorspronkelijke betonnen balken ruw afgezaagd. De trapzone is het hart van het pand: hier liggen ook de lunchkeuken en een groene kubus voor gesprekken. De verbouwing gaat stap voor stap. "We willen het gebouw langzaam leren lezen", zegt Adams. Dat dit kán, heeft alles te maken met wat buitengewoon saai klinkt – organisatiekeuze en financiën – maar wat hier misschien wel de creatiefste vondst is.

Vijf aandeelhouders

In 2019 werd het Keilepand aangekocht. "Maar 15.000 vierkante meter bedrijfsruimte was natuurlijk veel te veel voor onze twee ontwerp bureaus", zegt Van Hagen. "We zochten naar gelijkgestemden, om het pand samen te kopen en duurzaam te transformeren." De partners werden zorgvuldig gekozen. Hun gezamenlijke drijfveer is het werken aan een betere toekomst. De range reikt van gezonde voeding tot ambachtelijke houtbouw. "Zonder zo'n visie kom je er hier niet in."

Hoe richt je zo'n gezamenlijk project in? De opgaven en verantwoordelijkheden zijn gesplitst tussen de overkoepelende BV en het Collectief. Van Hagen: "De Keilepand BV bestaat uit vijf aandeelhouders en houdt

zich uitsluitend bezig met de financieel-juridische kant. Ze heeft maar twee taken: de duurzame transformatie realiseren en het garanderen van betaalbare werkplekken." Participerende bedrijven kunnen zich langzaam inkopen en betalen naast hun inleg een relatief lage huur. Bij vertrek krijgen ze hun inleg terug.

De tweede pijler is het KeileCollectief. Adams: "Hier gaat het om alles wat je met elkaar wilt bereiken: je gezamenlijke identiteit – om de verschillen, en het verbinden. 'Aankeilen' was bijvoorbeeld een reeks lezingen en workshops over en door bedrijven in het M4H-gebied. Het Collectief gaat over eigenaarschap. Wat is nodig om je samen het pand eigen te maken? Wat is 'waarde'? Niet alleen economische winst, maar duurzaamheid door collectieve ontwikkeling."

Daar hoort bij dat de huren laag worden gehouden. Dat heeft gevolgen voor de ontwikkeling. Zo gaat de verbouwing stapsgewijs en naar urgentie: eerst gevelisolatie en goede werkplekken, later het opknappen van de buitengevel. Bijkomend voordeel is dat deze werkwijze het Collectief de tijd geeft om elke stap te evalueren en te leren. Eigenlijk is dit de strategische opzet van een coöperatie: lage huren en zeggenschap in ruil voor afzien van een marktconform *return on investment*. Met

andere woorden: de huren voor werkplekken worden aan de marktwerking onttrokken. Werkplekken blijven betaalbaar.

Controle en zeggenschap

Dit is een sympathiek, innovatief project, zowel ruimtelijk als strategisch. Maar pas als M4H het flitsende 'woon-werkmilieu' is geworden dat de gemeente en het Havenbedrijf voor ogen hebben, zal blijken of dit project zich kan handhaven. Ook hiervoor hebben de architecten een duidelijke strategie. Van Hagen: "Er is één eenvoudige regel: alle aandeelhouders moeten in het Keilepand werken. Er is niemand van buiten. Zo houd je controle en zeggenschap, ook in de toekomst."

Maar eigenlijk gaat het om meer dan het individuele project. Het gaat erom of dit soort werkcommunity's en de alternatieve economie waarvoor ze staan op langere termijn het investeerdersgeweld kunnen weerstaan. Daar is meer voor nodig dan inventieve architecten en makers. Zonder politieke wil van de gemeente gaat het niet. In dit geval: zonder vastberaden inzet van de gemeente Rotterdam voor alternatieve ideeën zal M4H een gebied worden als zo vele andere: eentonig door winstmaximalisatie – eentonig door verdringing. ■

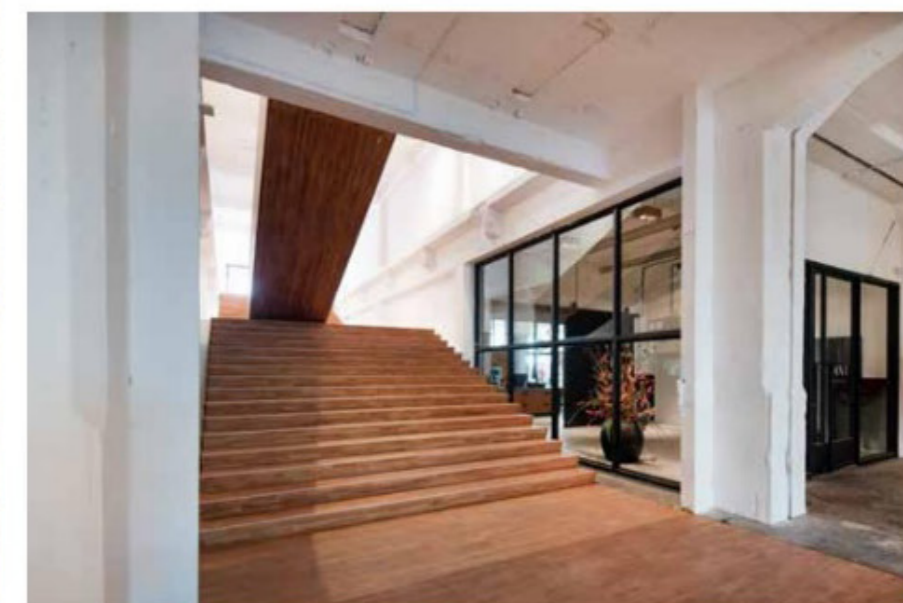
OM WEERSTAND TE
BIEDEN AAN
MARKTWERKING IS MEER
NODIG DAN INVENTIEVE
ARCHITECTEN EN
MAKERS. ZONDER
POLITIEKE WIL VAN DE
GEMEENTE GAAT HET NIET



Op de eerste verdieping bevinden zich vooral kantoren van ontwerpers en andere creatieven.

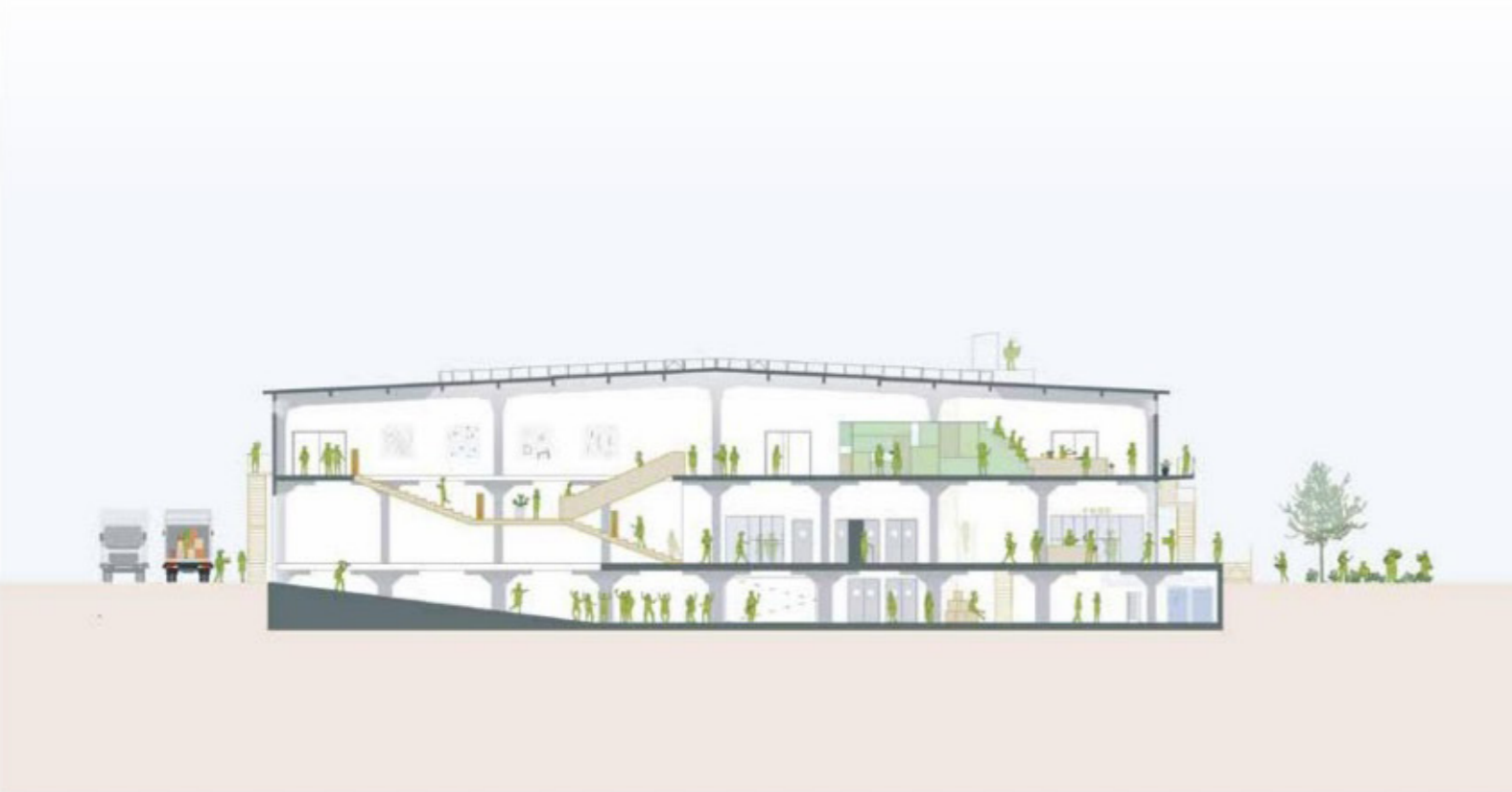


De ambachtelijke elkenhouten tribunetrap en de ranke zwart stalen puien en balustrades zijn kenmerkend voor de transformatie en vormen een verfijnd contrast met het monument.



De centrale as is een van de grootste ingrepen in de bestaande structuur. Deze vide verbindt de verdiepingen met elkaar.



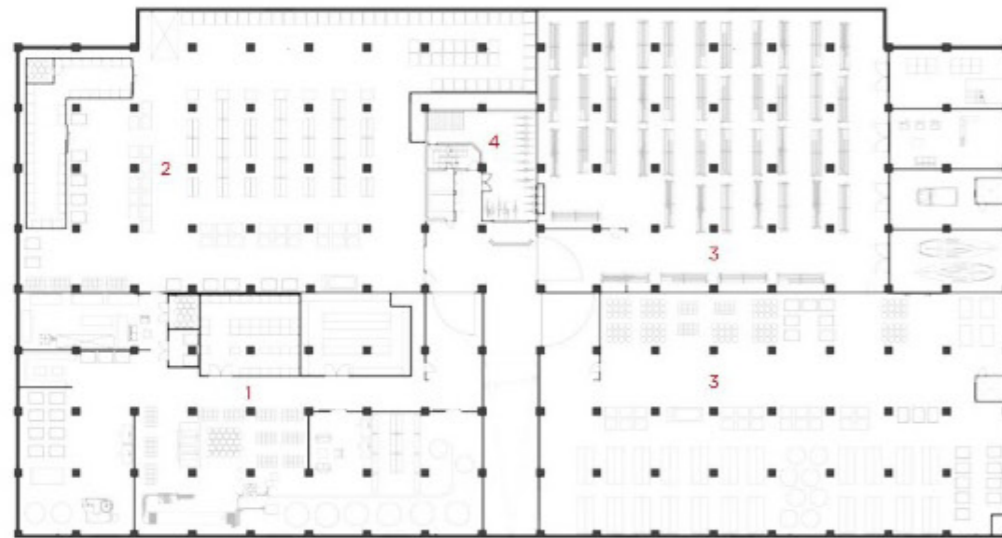


Doorsnede



- 1 Entree en expo
- 2 Koffiebar
- 3 Lunchroom
- 4 Evenementenruimte
- 5 Gedeelde keuken
- 6 Fototentoonstelling
- 7 Werkplaats

Begane grond



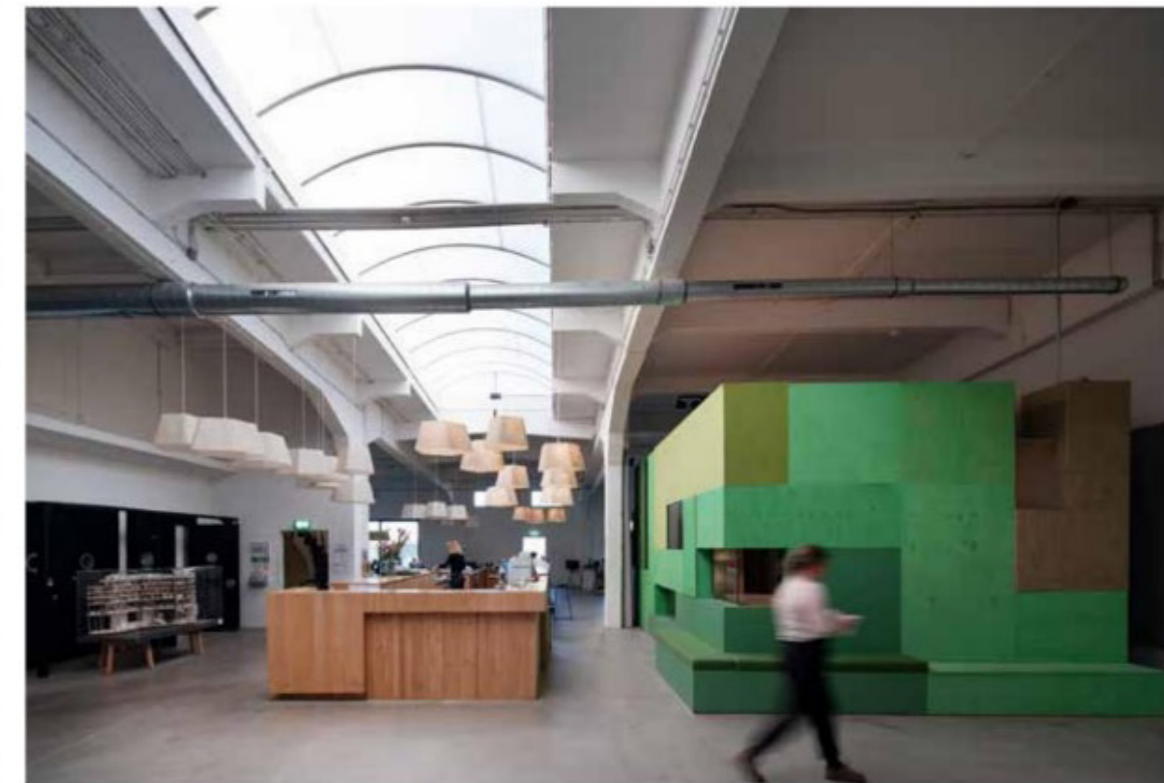
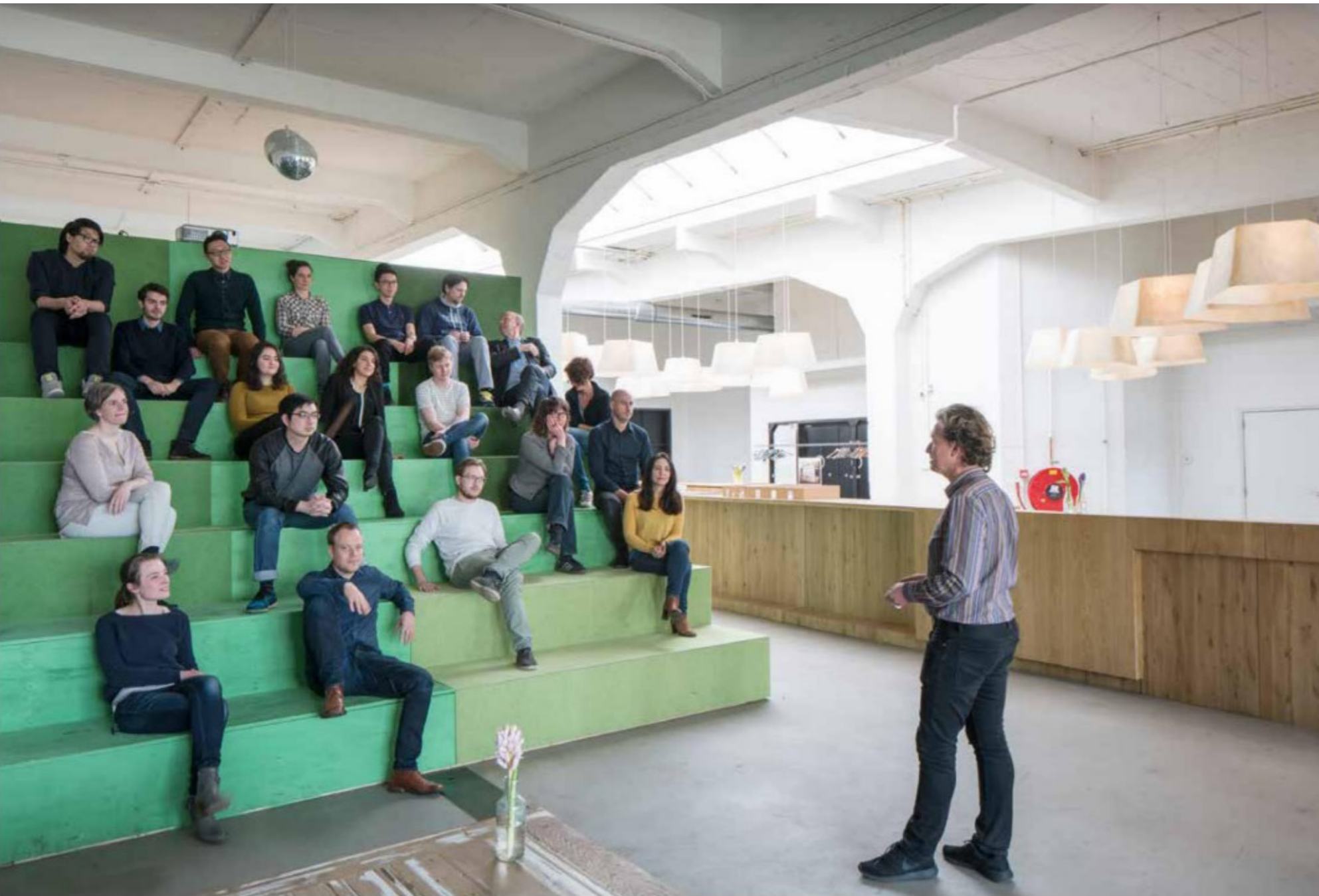
- 1 Voedselproductie
- 2 Voedseldistributie
- 3 Opslag
- 4 Fietsenstalling

Kelder



- 1 Gemeenschappelijke ruimte
- 2 Evenementenruimte
- 3 Klimhal
- 4 Gedeelde kantoorvloeren
- 5 Kantoren

Eerste verdieping



De bar op de eerste verdieping wordt gebruikt door de kantoren en doet ook dienst voor bijeenkomsten.

In het pand worden regelmatig bijeenkomsten georganiseerd over onder meer duurzame stedelijke ontwikkeling en de toekomst van M4H Makers District.



De oorspronkelijke ruimtelijke structuur was leidraad in het ontwerp. De sheddaken zorgen voor voldoende daglicht op de diepe verdiepingen.



De architectenbureaus Group A en studio Adams houden zelf ook kantoor in het Kellepand.



Direct naast de entree ligt een ontmoetingsruimte waar gebruikers van het gebouw tussen de middag kunnen lunchen.



Keilepand in Rotterdam door GROUP A

Opdrachtgever KelleCollectief, Rotterdam

Ontwerpers studioADAMS; GROUP A

Projectarchitect Monica Adams (studioADAMS), Folkert van Hagen, Maarten van Bremen, Adam Visser (GROUP A)

Medewerkers Frank de Vleeschhouwer (studioADAMS), Rolf van Gils, Lolke Ket, Dennis Berger, Frank Deltrap, Perry Klootwijk, Michelle Wanten, Fieke Poelman, Chris Woltjes, Edwin van Thuijl, Bianca Vermeulen, Jos Overmars, Io Alexandropoulou, Ajay Saini, Richard Bax, Nika Jazael, Gizem Adanur, Boyuan Shi (GROUP A)

Projectleider Rolf van Gils

Bouwmanagement GROUP A

Adviseur constructie IMd Raadgevende Ingenieurs, Rotterdam

Adviseur installaties Barth Installatietechniek, 's-Gravendeel

Adviseur bouwfysica DGM Technisch Advies

Overige adviseurs Nieman Raadgevende Ingenieurs, Rotterdam

Aannemers Cordeel Nederland, Zwijndrecht; Sant Interiors, Rotterdam; Woodwave, Rotterdam; Brandsing meubelmaker, Rotterdam

Interieurarchitect GROUP A, Rotterdam

Netto vloeroppervlakte 14.500 m²

Programma kantoren, werkplaatsen, horeca, tentoonstellingsruimte, productie, klimhal, opslag

Voorlopig ontwerp 2015

Bouw 2015 - 2016 (eerste fase) 2020 (tweede fase) 2021 (derde fase)