

HERSTRUCTURERING STADSHAVENS ROTTERDAM

Tussen Stad en haven

Met de komst van de Tweede Maasvlakte in 2011 wordt het mogelijk om de oudere havengebieden dichterbij de stad Rotterdam grondig te herstructureren. Enkele grootschalige bedrijven uit de oudere havengebieden zullen immers verplaatsen naar het nieuwe havengebied. De oude Stadshavens krijgen daardoor de mogelijkheid om enerzijds de bedrijvigheid een vernieuwingsimpuls te geven en anderzijds de haven en de stad beter met elkaar te verbinden. Het Stadshavensgebied is met een omvang van 1400 ha de grootste herstructurering van havengebieden op het vasteland van Europa. Volop kansen dus voor de vastgoedsector.

door Jacques van Dinteren en Huub Kloosterman

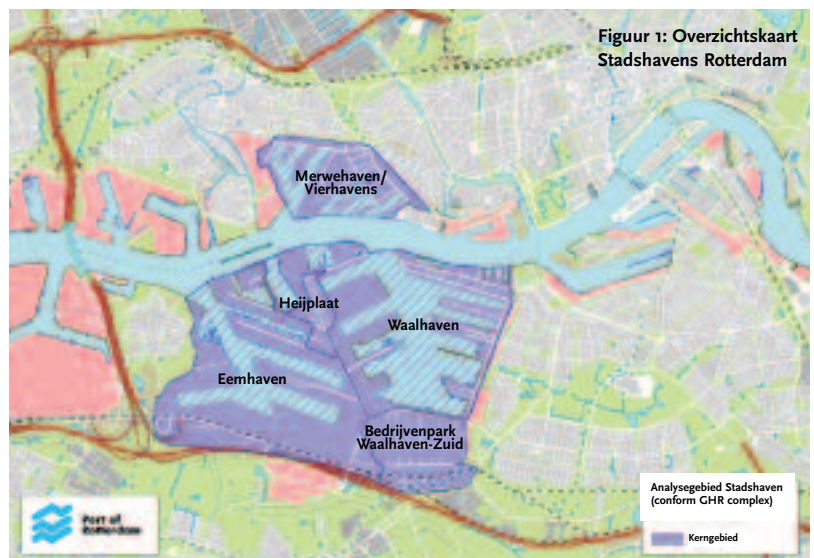
De zeehavens van Rotterdam is, net als in meer havensteden in de wereld, in de loop der tijd opgeschoven naar de zee. Deze ontwikkeling doet zich al decennia lang voor. Schaalvergroting in het maritieme transport is de belangrijkste drijfveer. De oudste havens in de binnenstad hebben hun functie allang verruild voor woningbouw, horeca en kantoren. Hierdoor is onder meer ruimte vrijgekomen in het oude havencomplex op de Kop van Zuid, dat in de jaren negentig is getransformeerd van haven tot grootstedelijk woon- en werkgebied.

De geplande aanleg van de Tweede Maasvlakte is nodig om de groei van de haven te accommoderen en moet ruimte bieden aan de marktgedreven trek westwaarts van de havenbedrijvigheid. Opnieuw zal dit leiden tot grote herstructureringsprocessen.

De havengebieden die het dichtst bij de stad (en het verst van de zee) zijn gelegen kunnen een verschuiving van functies te zien geven, vergelijkbaar met de herstructureringsprocessen in het verleden. Het gaat om het Waal- en Eemhavengebied op de linker Maasoever en het Merwehaven/Vierhavensgebied aan de noordzijde van de Maas (rechter Maasoever). Dit gebied wordt aangeduid als Stadshavens Rotterdam en heeft nu

hoofdzakelijk een havenfunctie (figuur 1).

Het totale gebied heeft een omvang van maar liefst 1000 ha land en 400 ha water (exclusief de Maas). Dat is enorm vergeleken met soortgelijke herstructureringen van havengebieden, bijvoorbeeld Edinburgh (140 ha), Oslo (215 ha), Bremen (288 ha) of Hamburg (327 ▶





ha). Alleen de Docklands in Londen scoren met ruim 2.200 ha hoger.

Om het herstructureringsproces in goede banen te leiden is een stevige organisatie vereist. Daarom is de Ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens Rotterdam N.V. opgericht, die dit jaar de ontwikkelingsstrategie naar buiten zal brengen. Daarvoor zijn verschillende studies uitgevoerd, onder meer een verkenning naar de economische ontwikkelingsmogelijkheden (ook rekening houdend met het wonen) en de mogelijke stedenbouwkundige vertaling daarvan.

Groei en structuurversterking

In het gebied zijn in totaal 850 bedrijven gevestigd waar ongeveer 20.000 mensen werk vinden. Jaarlijks wordt hier 42 mln ton aan goederen overgeslagen, dat is 13% van de totale haven. Van de containeroverslag in de Rotterdamse haven vindt 40% plaats in Stadshavens (2,8 mln TEU). Daarmee is Stadshavens Rotterdam, geheel in tegenstelling tot andere te herstructureren havengebieden in Europa, een in economisch opzicht zeer vitaal gebied.

Herontwikkeling van het Stadshavensgebied kan uiteindelijk leiden tot een groei van het aantal bedrijven van ongeveer 850 nu naar bijna 1400 straks. Het aantal arbeidsplaatsen kan daarbij toenemen van 20.000 naar een totaal van 30.000 in 2025. Ongeveer 60% van de werkgelegenheidsgroei zal afkomstig zijn uit de Rotterdamse regio en 40% van daarbuiten. Hierin is verdisconteerd dat een aantal bedrijven in 2025 westwaarts zal zijn getrokken en een gedeelte van de ruimte op de lange termijn wordt ingevuld door woningen. De economische structuur van het gebied zal opschuiven in de richting van ondersteunende havenfuncties,

haventechnologie en andere 'kantoorachtigen' en zakelijke dienstverlening.

De groei kan vooral gaan plaatsvinden in maritieme dienstverlening en hoofdkantoren, internationale distributie, bouwnijverheid, haventechnologie en diverse kleinschalige bedrijvigheid (waaronder bedrijven uit de creatieve industrie en vrijetijdseconomie). De nieuwe functies hebben in principe een groter aantal arbeidsplaatsen per hectare dan fysieke overslag sec.

Op termijn ook woningbouw

Gelet op zijn ligging, locatie, identiteit en omvang kan Stadshavens Rotterdam een belangrijke bijdrage leveren aan de huidige ruimtevaart naar bedrijventerreinen (nat en droog) en aan het stimuleren van de stedelijke en regionale economie. In die zin moet de Stadshavens zich niet alleen letterlijk, maar ook figuurlijk ontwikkelen als een gebied 'tussen stad en haven'.

Op termijn moet ook ruimte worden geboden aan woningbouw en stedelijke voorzieningen. In de huidige situatie is - zonder eerst een verplaatsing van milieuhinderlijke, grootschalige overslagactiviteiten - wonen slechts beperkt mogelijk. Bij de herontwikkeling van de Stadshavens moet dan ook een onderscheid in twee fasen worden gemaakt. Tot circa 2015 ligt de aandacht vooral op de versterking van haven- en stedelijke economie. Voor de lange termijn (2020-2030) komen, bij een veronderstelde trek westwaarts van de overslag, ook locaties voor een complete transformatie (inclusief woningbouw) in zicht. Dit kan een bijdrage leveren aan het versterken van het vestigingsklimaat van de regio Rotterdam dat zich wil richten op het aantrekken van meer kennisintensieve bedrijvigheid.

Overigens wonen nu al wel 2000 mensen in het dorp ▶

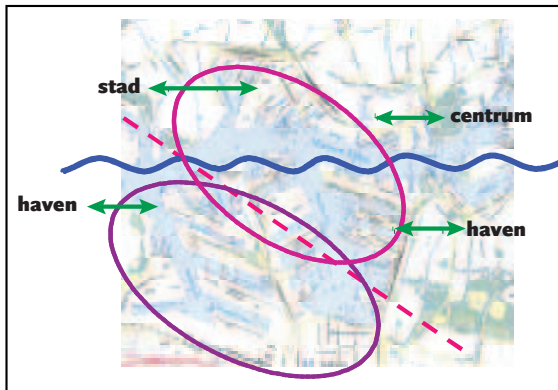
Kades in de Waalhaven (!) en beschermd dorpsgezicht in Heijplaat midden in het Stadshavengebied

FOTO'S: JAQUES VAN DINTEREN

Heijplaat, midden in het Stadshavensgebied. Gedurende decennia hebben hier tal van medewerkers van de Rotterdamsche Droogdok Maatschappij gewoond. Deze bijzondere woonplek blijft zeker gehandhaafd.

Transformatie en revitalisering

Economie en wonen hoeven elkaar niet te bijten. De werkgelegenheid zal toenemen op een beperktere ruimte, en bovendien kan een en ander ruimtelijk juist ook goed van elkaar worden gescheiden (zie figuur 2). In de zuidwestelijke helft van de Stadshavens kan nu worden begonnen met een revitalisering van de daar aanwezige functies. Verder is vooral sprake van strategisch beheer om de economische waarde in stand te houden. Op beperkte schaal kan worden gestart met een aantal initiatieven die alvast voorsorteren op de ontwikkelingsstrategie voor de langere termijn. Een gerichte tijdelijke verhuur van waardevolle plekken aan bijvoorbeeld de creatieve industrie is hiervan een voorbeeld.



Figuur 2: Transformatie in het noordoosten (nieuwe functies), revitalisering in het zuidwesten (behoud van de functie voor bedrijven)



Op termijn (de verwachting is na 2015) kan dan vooral op de noordoever en in de Waalhaven een transformatieproces op gang komen, gericht op de ontwikkeling van waterfronts. Kenmerkend voor een dergelijke ontwikkeling is het waar mogelijk behouden van cultuurhistorisch vastgoed, het gebruikmaken van de kwaliteit van het aanwezige water en een multifunctionele invulling. Bij dat laatste gaan de gedachten vooral uit naar de combinatie van wonen, kleinschalige bedrijvigheid die zich goed laat mengen met wonen, horeca, culturele voorzieningen en andere leisure-activiteiten.

Impuls concurrentiepositie

Met de beoogde herstructurering kan Rotterdam een belangrijke vernieuwingsslag maken die de (inter)nationale concurrentiepositie van de stad helpt verbeteren. Jaarlijks verschijnen tal van ranglijstjes van makelaars en andere organisaties en doorgaans is de positie van Rotterdam daarin geen florissante. Een buitenlandse expert sprak in een interview in dit verband van een schizofrene situatie: 'Rotterdam is a world-class port in a third class city.' Aan een verbetering van die

Vastgoedprojecten in de Stadshavens

In de Stadshavens zijn al vastgoedontwikkelingen in gang gezet. In Waalhaven Zuid is Het Waalschip gerealiseerd, een bedrijvent centrum voor startende ondernemers in de sector havengebonden activiteiten. Het complex meet ruim 8.000 m² en is ontworpen in de vorm van een schip. Het is een project van de Property Conversion Group BV en J.P. van Eesteren. Smit Internationale heeft al geprofiteerd van het vertrek van een van de andere bedrijven naar de Maasvlakte en heeft nu zijn nieuwe hoofdkantoor aan de Waalhaven gerealiseerd. Verder is het oude, cultuurhistorisch waardevolle hoofdkantoor van de Rotterdamsche Droogdok Maatschappij geheel

gerenoveerd. De Ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens heeft er een plek gevonden, maar er is ook volop ruimte voor jonge startende bedrijven - kleine, maar ook wat grotere. Ook Koffiegroothandel Santos heeft besloten een architectonisch waardevol pand te restaureren en zich daar te vestigen: het voormalige poortgebouw van Müller-Thomsen van architecten Brinkman, Van de Broek en Bakema. Suggesties zijn gedaan om Ahoy en het Feijenoordstadion er een plaats te geven. Een eerste verkennend onderzoek naar de wenselijkheid en mogelijkheden om een gecombineerd sport- en evenementencomplex te realiseren is nu gestart.



situatie kan de herstructurering van de Stadshavens zeker een bijdrage leveren. Niet alleen door de ontwikkelingen in het gebied zelf, maar ook door een schuifproces op gang te brengen waarbij functies vanuit de stad, die daar niet meer goed passen, worden opgevangen in dit gebied. Zo ontstaat in de stad ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Bij de herstructurering van de Stadshavens is dus sprake van een dubbele doelstelling. Ten eerste behoud en versterking van de havenconomie, in het bijzonder voor dienstverlenende en ondersteunende havengerelateerde functies. Ten tweede versterking van de stedelijke economie door ruimte te bieden aan stedelijke functies die veel ruimte vragen of op dit moment nog niet goed geaccommodeerd zijn. Daardoor ontstaat er in de stad zelf nieuwe ruimte voor economische en stedenbouwkundige impulsen die de concurrentiepositie van Rotterdam kunnen helpen verbeteren.

Uniek stedelijk gebied

Daarbij moet steeds voor ogen worden gehouden dat de Stadshavens zich moeten onderscheiden als een uniek stedelijk gebied. De omstandigheden zijn onvergelijkbaar met andere plekken in Rotterdam of met waterfrontontwikkelingen in de rest van de wereld. Het gaat hier om een compleet ander landschap, met als belangrijkste kenmerk dat het een zeer actief productiegebied is en niet in verval is geraakt. Een rijke schakering aan bedrijven zal ook op de lange termijn onderdeel uitmaken van het gebied. Daardoor is er een hoge mate van onvoorspelbaarheid waar op welke locaties ruimte zal ontstaan voor herstructurering.

Door deze bijzondere uitgangssituatie en door de omvang van het gebied is een innovatieve aanpak vereist. Om de genoemde doelstellingen richting te geven en uiteindelijk te realiseren zal een blauwdruk-masterplan niet voldoen. Stadshavens Rotterdam heeft een flexibele ontwikkelingsstrategie nodig, bestaande uit een raamwerk gebaseerd op scenario's en interventies op strategische locaties die een katalysatoreffect teweeg kunnen brengen. Belangrijk is dat de juiste condities

voor die plekken worden gecreëerd. Het inzetten van leisure-activiteiten en evenementen kan helpen bij het verbeteren van het imago en de perceptie van het Stadshavensgebied.

De Ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens Rotterdam N.V. heeft de afgelopen maanden op deze denklijn voortgeborduurd. Diverse andere studies zijn uitgevoerd naar onder meer contracttermijnen, geluidscontouren, de woningmarkt, de vrijetijdseconomie, enzovoorts. Dit voorjaar mondt een en ander uit in de Ontwikkelingsstrategie Stadshavens Rotterdam. Deze zal met de vele betrokken partijen worden besproken en aangescherpt om uiteindelijk in de loop van 2005 de lijnen naar de toekomst uit te zetten. En dat is nog maar het begin.. ■

Jacques van Dinteren is productmanager Economie & Ruimtelijke Investeringen bij Royal Haskoning en Huub Kloosterman is directeur van Urban Xchange

Zicht op het noordelijke deel van de Stadshavens

Creativiteit in het Vierhavensgebied

In het Vierhavensgebied ziet Stadshavens Rotterdam op korte termijn kansen voor nieuwe activiteiten. De combinatie van de voorgenomen sluiting van de Toppelzone, de aanwezigheid van braakliggend terrein en enkele leegstaande panden op en in de omgeving van de Katoenveempier, zijn aanleiding om de mogelijkheden voor creatieve en vrijetijdseconomie te bekijken. Het gaat bijvoorbeeld om bedrijfjes op het gebied van mode, kunst en internet, architecten en vormgevers, horeca, evenementen en theater. Het gebied oefent aantrekkingskracht uit op creatievelingen en daarmee heeft de ontwikkeling van een levendig gebied kans van slagen. De mate waarin deze bedrijvigheid hier een plaats kan krijgen hangt onder meer samen met de ruimte die nodig is voor het accommoderen van de verwachte groei van het aangrenzende cluster van bedrijven in vruchtensappen.