

VAN DER LEEUWKRING

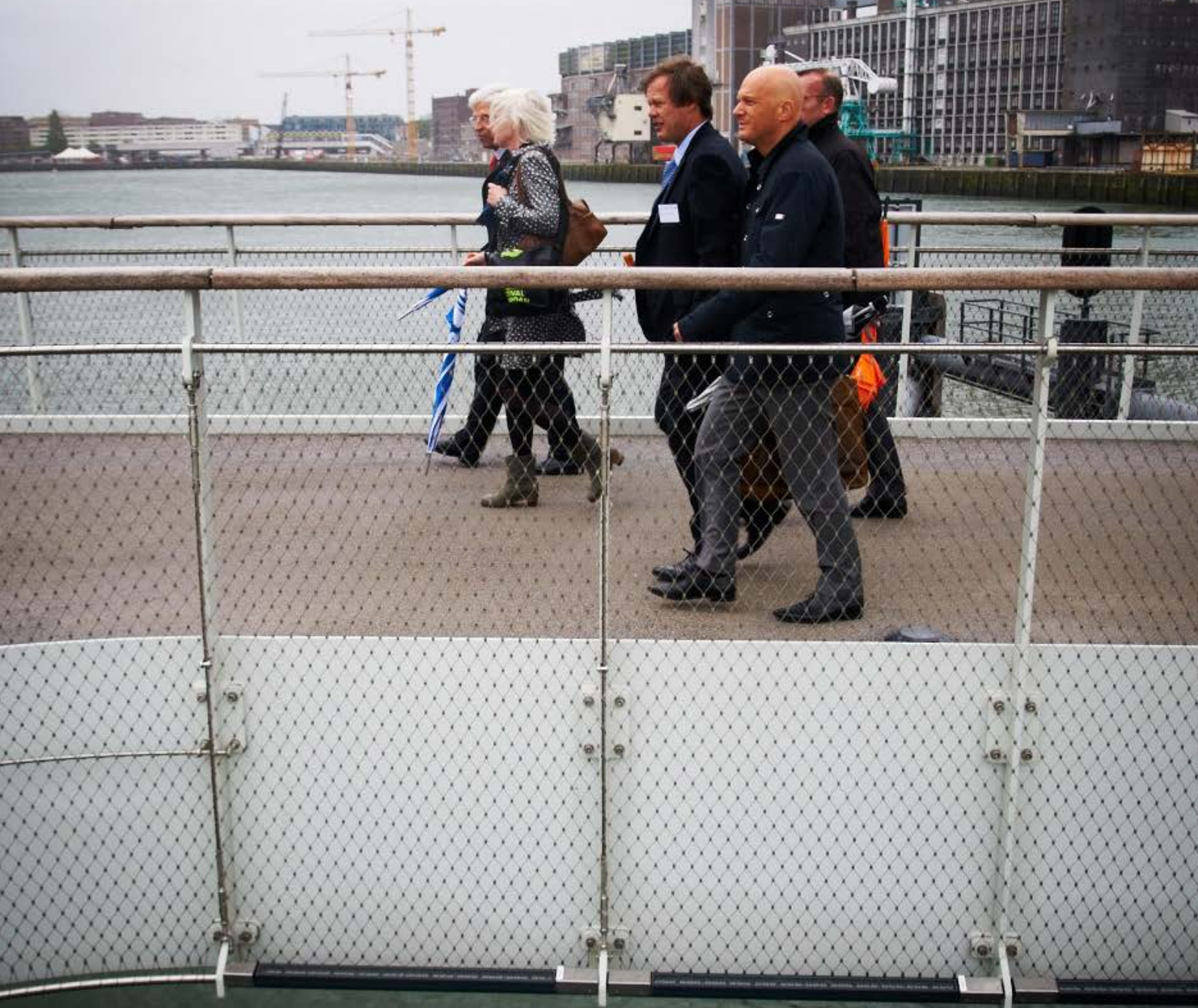
privaat initiatief voor publieke ruimte

Verslag

Van der Leeuwacademy #3

Rond de Rijnhaven

24/09/2012



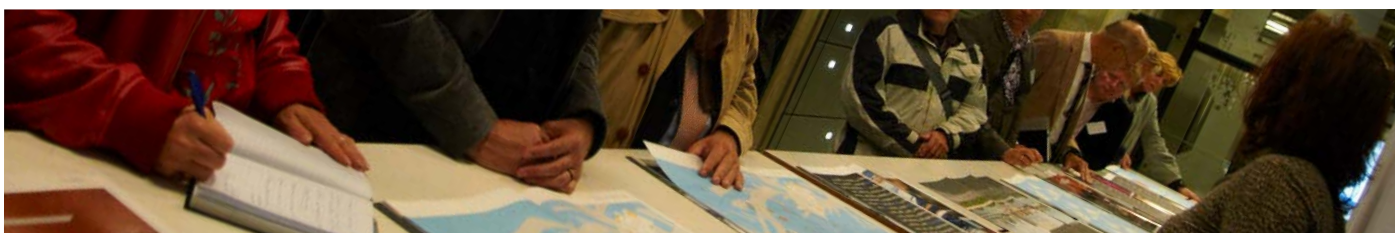
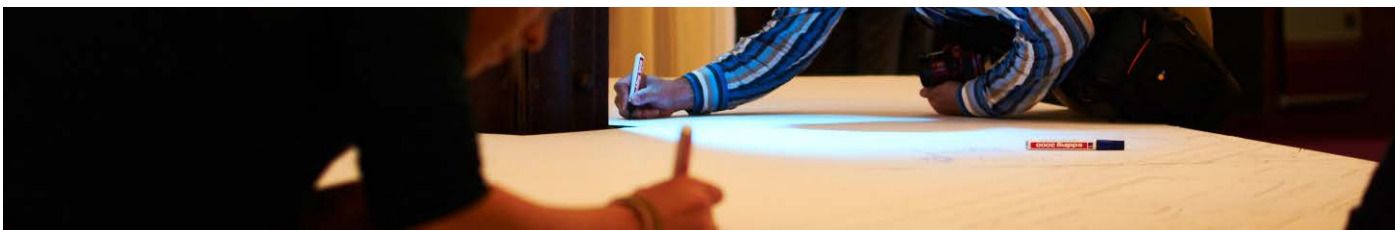
Deelnemers 24/09/2012:

Hans Beekman, directeur Ruimtelijk Economische Ontwikkeling,
Elizabeth Boersema, bureau M.E.S.T.
Hans Borsje, Volker Wessels ECC, Santos
Maurice Bouman, stedenbouwkundige Zuid
Ronald Buitenhek, directeur a.i. Stadshavens
Harry-Jan Bus, Theater Walhalla,
Ondernemersvereniging Katendrecht
Kees Christiaanse, KCAP
Lotte Claassen, LantarenVenster
Christiaan Cooman, Proper-Stok
Gerard van Drielen, Hogeschool Rotterdam
Pieter Figdor, Public domain architecten
Annemieke Fontein, hoofd landschap en stedenbouw
Sander Geenen, projectleider Wilhelminapier
Peter van der Gugten, Proper-Stok
Huub 't Hoen, Beeldfabriek SKVR
Carol Hol, Concire
Marc Jonkers, Codarts
Sylvia Karres, Karres en Brands
Gerda Kroeze, Het Nieuwe Luxor
Peter Lems, Hogeschool Inholland, stichting Rijnhavenpark
Linda Malherbe, Kaap Belvedere
Charlie Martens, Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
Krijn Meerburg, LantarenVenster
Jos Melchers, MAB
Nico Mol, Vesteda
Ashley Nijland, RAAF
Marcel Nollen, Hogeschool InHolland
Maarten Nypels, stadshavens
Job Posner, Synchroon
Mark Rabbie, Vesteda
Karin Renner, RHW architecten
Astrid Sanson, directeur Stedelijke kwaliteit
Wies Sanders, Urban Unlimited
Daria Scagliola, fotograaf
Gert Jan te Velde, Van Schagen Architecten
Petra Rutten, directeur Maatschappelijke Ontwikkeling Proper-Stok
Mariet Schoenmakers, AM concepts
Gérard Steenberg, LP2
Vincent Taapken, bewonersorganisatie Montevideo
Ben Vermeulen, bestuurslid vereniging van eigenaren New Orleans
Ruud Visschendijk, Nederlands Fotomuseum
Joke Vos, architect ECC
Walter de Vries, stadshavens
Robbert de Vrieze, Transformers, onderzoek Rijnhaven
Bert Wijbenga van Nieuwenhuize, Woonbron
Lonneke Zuidwijk, Woonstad Rotterdam

Welke publieke waarden voor de Rijnhaven slaan een brug tussen water en kade, markt en overheid, projectontwikkeling en tussentijd-programmering, plan en ervaring?

In de bijeenkomst van 24 september 2012 hebben we het Rondje Rijnhaven opnieuw tegen het licht gehouden. Met de komst van de brug tussen de Wilhelminapier en Katendrecht is de cirkel inmiddels gesloten, maar hoe staat het met de rest van de plannen nu de marktomstandigheden zo ingrijpend zijn veranderd? Grote vastgoedontwikkelingen lijken te worden ingehaald door fijnschalige programmeringen en bottom-up initiatieven uit het gebied. En hoe willen we met het water omgaan? Blijft de Rijnhaven een open watervlakte, wordt het een manifestatierrein of is het straks een showcase voor drijvend bouwen, overeenkomstig de wens van wethouder Karakus? Is dit het gebied waarmee de stad Rotterdam zich kan onderscheiden? De aanwezigen bogen zich over de verbinding tussen water en kade, markt en overheid, projectontwikkeling en tussentijds initiatief, plan en ervaring.

Karakter gebied



Nu de Rijnhaven zijn oorspronkelijke doel als stadshaven heeft verloren, is het mogelijk om de betekenis van deze plek te herdefiniëren. De haven ligt op een belangrijke positie tussen Katendrecht en de Kop van Zuid, en markeert de grens van de binnenstad die richting het zuiden verschuift. Het gebied heeft de typische ruimtelijke karakteristieken van een haven met grootschalige gebouwen in hoge dichtheid, tegenover weidse watervlakten. De grootschalige havenbebouwing biedt allerlei mogelijkheden voor nieuwe instellingen op het gebied van cultuur, horeca en onderwijs en daarmee voor de benodigde kritische massa voor voorzieningen en bewoners.

Maarten Nypels:

'Het is goed om ons te realiseren dat de Rijnhaven deel uitmaakt van grotere systemen zoals de Delta. Ook hier hebben we te maken met fenomenen als de stijgende zeewaterspiegel en het zoutgehalte in het water. Het WNF en het Havenbedrijf Rotterdam werken inmiddels samen aan de vergroening van de Nieuwe Waterweg met het oog op zalm en steur. De Rijnhaven zou een steppingstone voor deze vissen kunnen zijn. Het zou goed zijn om de grote systemen waar de Rijnhaven deel van uitmaakt te koppelen aan de microbenadering.'

Patrick van der Klooster (AIR):

'Je maakt van de Rijnhaven een publieke ruimte, maar welke publieke waarden moeten hier vertegenwoordigd zijn en heeft de Overheid het alleenmandaat om de publieke waarden op de Rijnhaven te formuleren?'

Daria Scagliola (Scagliola en Brakkee) en Wies Sanders (Urban Unlimited):

'Vroeger was Las Palmas een hechte gemeenschap waar directeur, werklieden en kapiteins samenwerkten. Tegelijk was er ook een sterke overzeese link met de Verenigde Staten. Nu is Las Palmas een eilandrijk van geïsoleerde bedrijven.'

1

Honoreer dat je als gemeente begint met 0 euro

De centrale vraag is: hoe kun je de dynamiek en kwaliteit van de Kop van Zuid exporteren naar het achterliggende gebied. De doodlopende havenarm van de Rijnhaven kan een belangrijke verbinding vormen door hier te bouwen op het water. De gemeente heeft daarom besloten een waterkavel van 3ha op de markt te brengen, maar ze heeft niet het geld om zelf te investeren. Dit betekent dat hier niet op de traditionele manier kan worden ontwikkeld. De Rijnhaven is een goede plek voor een pilot voor een nieuwe vorm van opdracht geven. Vergeleken bij het Central District is de situatie hier overzichtelijk: de Rijnhaven is een leeg waterbassin dat in bezit is van de gemeente.

Uitgangspunt is om te komen tot een *bouwstenendoos van kleinere verdienmodellen* die elkaar versterken. Deze nieuwe vorm van samenwerken, die ook deel uitmaakt van de ruimtelijk-economi-

sche ontwikkelvisie die eind dit jaar gepresenteerd zal worden, kan hier werkend ontwikkeld worden. Nog dit jaar doet de gemeente een *request for partnership* met een bidbook om te komen tot een ontwikkeling op deze bijzondere plek die recht doet aan de stad. Voor de gemeente ligt hier een mooie rol als makelaar tussen cultuur en de markt. Het is zinvol de uitvraag te bepalen in overleg met degenen die het gebied goed kennen, en opvattingen over het te ontwikkelen programma te koesteren. De gemeente moet naar aanleiding daarvan ook haar visie durven wijzigen. Coolhaven is daarvan een mooi voorbeeld: investerende partijen hadden een andere visie wat heeft geleid tot een ander programma. Het gaat om investeren en momentum. Het kost veel geld en energie en het levert niet direct geld op, maar wel waarde.

Maarten Nypels (Gemeente Rotterdam):

'De gemeente wil een mooie ontwikkeling op deze plek maar heeft geen geld. Ik heb daarop gezegd: krijg ik de ruimte om het hier anders aan te pakken?'

Gerard Steenberg (LP2):

'Een suggestie als een drijvend Guggenheim is niet serieus te nemen als we het Luxor Theater en de Kunsthal als stad al nauwelijks 'drijvend' kunnen houden.'

Carol Hol (Concire):

'Het wordt een fiasco als betrokkenen niet mee kunnen denken. Kijk maar naar de Lijnbaanhoven.'

Petra Rutten (Proper-Stok):

'Het is wel een beetje: wie wacht op wie? Je zou eigenlijk willen dat uit deze bijeenkomst een *unsolicited proposal* van nieuwe partners zou rollen.'

2

Honoreer het ondernemerschap in dit gebied en werk daarmee

Voor de ontwikkeling van de Rijnhaven zoekt de gemeente de samenwerking op met marktpartijen. Maar wie zijn die marktpartijen precies: niet alleen investeerders en ontwikkelaars maar juist ook de grote en kleine ondernemers in het gebied, zoals de loempiaverkoper onder station Maashaven of de espressobar-expositieruimte Posse, gevestigd in een oud wachthuisje op Katendrecht. RAAF manifesteert zich sterk als informatiepunt voor Rotterdam Zuid dat de programma's van anderen verzamelt en ontsluit. De initiatiefnemers hebben er bewust voor gekozen zich te vestigen als zelfstandige onderneming en niet als gesubsidieerde instelling. Ze tonen zich enthousiast en creatief in het bedienen van verschillende soorten publiek en hebben daarmee de potentie om uit te groeien tot het cement tussen de culturele aanbieders in het Rijnhavengebied.

Een structuur van permanente en tijdelijke voorzieningen kan de Rijnhaven ruimte bieden voor groei – bottom-up en via trial and error. Het gaat om het zoeken van synergie tussen activiteiten en partijen in het gebied: het aanbod van vaste spelers, aangevuld met tijdelijke en wisselende initiatieven. Op het waterplein kan een simpele infrastructuur van pontons ervoor zorgen dat het DNA van de initiatieven en instituten het DNA van de stad ontmoet. Als drijvend evenemententerrein biedt dit platform de ruimte voor flexibiliteit en diversiteit. Zo kan het gebied zich organisch ontwikkelen met aanwezig en nieuwe krachten.

Krijn Meerburg (LantarenVenster):

'Mensen gaan altijd naar de Rijnhaven met een doel. Je hebt te weinig mensen die hier gewoon rondwandelen.'

Petra Rutten (Proper-Stok):

'Naast RAAF is ook Kaap Belvedere in dit gebied een makerscollectief van zelfstandig ondernemers die zich niet-gesubsidieerd richten op ontmoetingen tussen mensen en werelden in en rond Rotterdam. Bijzonder dat zich hier de (gedeeltelijke) privatisering van de stedelijke vernieuwing concentreert.'

Robbert de Vrieze (Transformers):

'Een inspiratiebron voor organische ontwikkeling is het MYA (Mind Your Area, Move Your Ass) Cultuurfonds van de Nieuwe Ateliers Charlois. Kunstenaars huren een woonwerkpand bij Woonstad, dat de helft van de huur krijgt. De andere helft gaat naar een cultuurfonds waar diezelfde kunstenaars projecten kunnen indienen. Vertaald naar de Rijnhaven zou de helft van de huuropbrengsten van een waterkavel kunnen gaan naar de ontwikkeling van nieuwe initiatieven of meer kwetsbare functies.'

3

Honoreer de culturele instellingen in het gebied, hun kennis en het publiek dat ze trekken

De brug tussen de Wilhelminapier en Katendrecht vormt een cruciale verbinding tussen cultuur en horeca aan beide kanten en versterkt zo het aanbod aan beleving en verbeelding op deze plek.

Gezamenlijk ontwikkelen de culturele instellingen een langetermijnvisie met verbindende initiatieven zoals een samenhangende programmering en speciale arrangementen in samenwerking met Rotterdam marketing. Een tijdelijke programmering van het waterplein kan dit aanbod verder versterken. Daarbij is het belangrijk dat nieuwe functies niet kanibaliseren op de oude maar complementair zijn en een vluchtig, roulerend karakter hebben. De culturele instellingen zijn mogelijke leveranciers van programma daarvoor.

Een belangrijke vraag is hoe planvorming voor de lange termijn en tijdelijke initiatieven elkaar wederzijds kunnen inspireren rond de Rijnhaven.

Carol Hol (Concire):

'Jaarlijks wordt de Wilhelminapier 1,3 miljoen keer bezocht. De telling wordt bijgehouden door de vijf culturele instellingen en Hotel New York. De rest van de horeca is in deze telling nog niet meegenomen.'

Gérard Steenberg (LP2):

'Het gaat ons als gezamenlijke culturele instellingen erom zoveel mogelijk energie en betekenis aan deze plek te geven. We pleiten voor een sterkere rol vanaf de eerste fase van planvorming en ontwikkeling van overheid én marktpartijen, niet pas bij de invulling daarvan. De cultuursector zou nog beter benut kunnen worden.'

Marc Jonkers (CODARTS, directeur Circusschool):
'Onze circusopleiding krijgt samen met Circus Rotjeknor een nieuw onderkomen in Feniksloods II. Circusbeoefening voor jongeren en kinderen en circusbeleving voor ouderen en volwassenen geeft de stad hier een nieuwe impuls.'

4

Honoreer de kwaliteiten en fysieke mogelijkheden van het gebied

In de Rijnhaven is het de opgave om te verbinden, maar wel met behoud van de open identiteit van het havengebied. Zorg voor een goede route rondom het water en sterke verbindingen met de omgeving. Verrijk de randen en zorg voor voldoende draagvlak en potentieel door programma toe te voegen. Woningbouw langs de kop van de haven versterkt de contour en genereert tegelijk meer kritische massa voor het gebied. Drijvende steigers leveren een bijdrage aan de routing en bieden de mogelijkheid om de weidsheid van het water sterker te beleven. Zo wordt het water van de Rijnhaven een sterke open ruimte, een soort Malieveld van Rotterdam met op de kades rondom voorzieningen, verblijfs- en ontmoetingsplekken.

Petra Rutten (Proper-Stok):

'Je zou moeten inventariseren welke behoeftes er zijn onder de huidige bewoners en gebruikers die al voor de Wilhelminapier en Katendrecht hebben gekozen en daar je gebiedsvisie en bestemmingsplan op aanpassen.'

Ben Vermeulen (VVE New Orleans):

'Als bewoners zouden we hier best graag een bootje hebben liggen. En een jachthaven in de Rijnhaven betekent ook inkomsten.'

Petra Rutten (Proper-Stok):

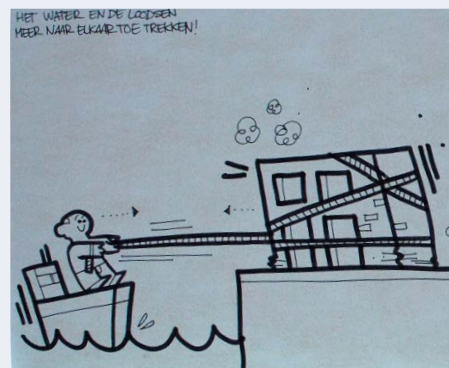
'Het eerste punt: stel de kade open, weg met die bouwhekkenterreur!'



Welk probleem lossen we hier op?

Wethouder Karakus wil een showcase voor drijvend bouwen in de Rijnhaven. Maar we moeten ons afvragen op welke vraag dit het antwoord is. Dynamiek, kracht en ideeën voor de ontwikkeling van de Rijnhaven zitten vooral bij de partijen op de kades, niet als eerste bij de gemeente of adviseurs. De cultuursector wordt altijd gezien als een ervaren en competente partner die voor inhoud en verbinding kan zorgen en geïnteresseerd is aan de stad. Deze sector serieus te betrekken is intelligenter en zinvoller dan een open oproep voor 'leuke' initiatieven die in een behoefte voorzien, problemen oplossen, en geen geld kosten. De vraag is: hoe wordt de Rijnhaven een plek waar diverse gebruikers en subculturen zich thuis voelen? Daarvoor is een proces nodig waarin stakeholders (geledingen van de gemeente, bewezen lokale partijen, mensen met passie en drive voor de plek, nieuwe hoogwaardige initiatieven en ambitieuze marktpartijen met ervaring) samen komen tot een juiste balans.

Op maandag 26 november 2012 vindt de vierde Van der Leeuw-academy plaats. Rond de presentatie van het boek CITY AS LOFT (Martina Baum, Kees Christiaanse, 2012) worden deelnemers van de Academy Rijnhaven uitgenodigd inspiratie en beweging te zoeken met elkaar en de deelnemers van andere Academies.



Kees Christiaanse (KCAP) over de Rijnhaven

'De Euromast en de Maastunnel hebben een surrealisme dat herinnert aan Salvador Dalí. Het zijn bouwsels van een opvallende sculpturaliteit en schaal, met een maritieme uitstraling – gebouwen tussen boot en niet-boot. Deze kwaliteiten zijn ook kenmerkend voor de omgeving van de Rijnhaven. De spanning tussen het gebouw als autonoom object en als onderdeel van de stedenbouwkundige context, is hier een typische kwaliteit.

Met KCAP hebben we veel projecten gerealiseerd in voormalige havengebieden, zoals op de Oostelijke Handelskade in Amsterdam. Daar kun je zien dat het gaat om de relatie tussen oud en nieuw, maar ook om programma. Een alternatieve urbane ontwikkeling vergroot de waarde van een plek. Het is belangrijk om niet alleen ruimte te maken voor (dure) woningen of kantoren maar ook voor de creatieve industrie en sociale functies, zoals hier restaurant Fifteen van Jamie Oliver. Inmiddels is deze benadering normaal geworden. Dat mag blijken uit het feit dat een culturele instelling als LantaarVenster een plek krijgt op de begane grond van een hardcore Real Estate object als New Orleans.

In havengebieden gaat het ook om hergebruik, een kenmerk van de cultuur en stedelijkheid van de 20e eeuw. Mies van der Rohe koos al een oude telefoonfabriek als nieuw onderkomen voor het Bauhaus dat daarna nog eens verhuisde naar een voormalige banketbakkerij. Beroemd is ook de Factory van Andy Warhol in New York waar beeldende kunst, theater, muziek en film samen kwamen.

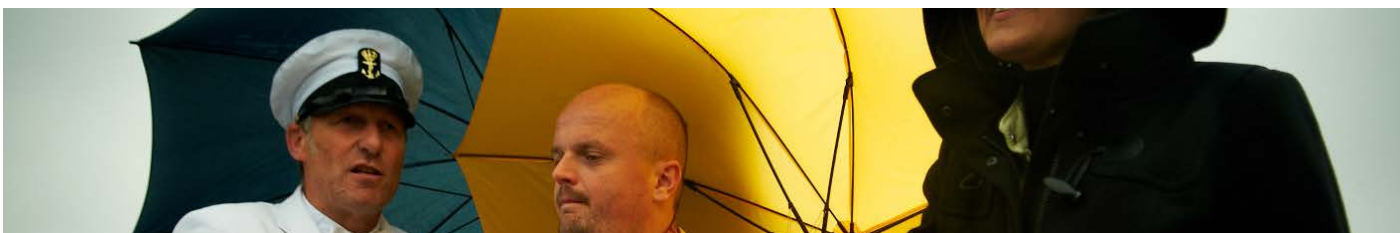
In hergebruik zijn verschillende categorieën te onderscheiden. Eén variant zijn projecten van eigenaar-ontwikkelaars die met eigen geld realiseren, zoals de Spaanse architect Bofill die zijn kantoor onderbracht in de Walden cementfabriek. Een andere variant zijn de sociale projecten die met veel subsidie bekostigd wordt, zoals de Braziliaanse emmerfabriek die werd omgetoverd in een sociaal knooppunt. Beroemd is ook het Duitse Ruhrgebied, de eerste grootschalige overheidsacceptatie van hergebruik. Het project Harborplace van James Rouse in Baltimore laat zien dat door te programmeren een integraal functieconcept kan ontstaan. Met de opbrengsten van alle vorige attracties wordt hier jaarlijks een nieuwe attractie georganiseerd: na één jaar een Hard Rockcafé, na twee jaar een afgedankte onderzeeër, na drie jaar een aquarium.

In Rotterdam gebeurt genoeg. De stad heeft een interessante geschiedenis op het gebied van hergebruik met bijvoorbeeld de watertoren waar Uitgeverij 010 en KCAP ooit gevestigd waren. Belangrijke voorbeelden in het heden zijn de Zwarte Parel en andere klushuizen, hybride projecten waarin woningbouwverenigingen huizen weggeven om verbetering te genereren. Daar komt de hele wereld op af. Een interessante nieuwe ontwikkeling is het project van zakenman Henny van der Most die de AVR vuilverbranding op Zuid wil transformeren in een pretpark. Maar ook het succes daarvan is groter wanneer je blijft sturen op kwaliteit.

De Rijnhaven ligt op een cruciale locatie op de nieuwe zuidgrens van het stadscentrum. De vraag is hoe je ontwikkelingen hier op een intelligente manier kunt regisseren en hoe je daarbij omgaat met het water. Voor vaste grond geldt dat die wordt gereserveerd voor bouw terwijl water juist complementair te bespelen is. Het een kan hier dus profiteren van het ander. Flexibele, roulerende functies op het water kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de activatie en ontwikkeling van de Rijnhaven.'

Verslag Van der Leeuwacademy #3

Rond de Rijnhaven



VAN DER LEEUWKRING

privaat initiatief voor publieke ruimte

De Van der Leeuwkring bestaat uit Rotterdamse ondernemers die actief zijn in de stedelijke vernieuwing en ontwikkeling. Vanuit het private opdrachtgeverschap en persoonlijke betrokkenheid bij de stad Rotterdam willen zij bijdragen aan een vitale Rotterdamse publieke ruimte. De Van der Leeuwkring is een initiatief van AIR, het architectuurcentrum van Rotterdam.

Coert Beerman

directievoorzitter Rabobank Rotterdam

Hedy van den Berk

directeur-bestuurder Havensteder Rotterdam

Dirk de Boer

directeur LSI Project Investment

Hamith Breedveld

notaris Loyens & Loeff

Kees Christiaanse

partner en oprichter KCAP Architects & Planners

Gerard van Drielen

lid College van Bestuur Hogeschool Rotterdam

Peter van der Gugten

algemeen directeur Proper-Stok Ontwikkelaars

Bernadette Janssen

Raad van Toezicht AIR

Leon Heddes

directeur projectontwikkeling AMVEST

Carol Hol

directeur / partner Concire

Siwart Kolthek

Voorzitter Raad van Toezicht AIR

Kees Lansbergen

directeur Facilitair Bedrijf Erasmus Universiteit Rotterdam

Joop van der Leeuw

directeur Dura Vermeer Bouw Rotterdam

Charlie Martens

algemeen directeur Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij

Jos Melchers

directeur MAB Development Nederland

Arie Moerman

directeur Estrade Projecten

Nico Mol

directeur Vesteda Project

Alex Moret

directeur Vastgoedontwikkeling Woonstad Rotterdam

Job Posner

directeur studio Synchron ontwikkelaars

Petra Rutten

directeur Maatschappelijke Ontwikkeling Proper-Stok

Mariet Schoenmakers

directeur AM Concepts

Bianca Seekles

adjunct directeur Era Contour

Rob Vester

directeur ontwikkelingsbedrijf Syntus Achmea Vastgoed

Harry Vink

directeur huisvesting, Erasmus MC

Bert Wijbenga van Nieuwenhuize

Voorzitter Raad van Bestuur Woonbron

COLOFON:

Ontwerp: stoopmanvos

Verslag: Catja Edens, spatie

Fotografie bijeenkomst: Matthijs Labadie

Organisatie: AIR / Van der Leeuwkring, Saskia Derksen (productie)

Arie Lengkeek (redactie)

Patrick van der Klooster (gespreksleiding)

Met dank aan:

Volker Wessels voor het beschikbaar stellen van Santos;

de twee kapiteins van de Stichting Kaap op de Kaart;

Tijs Lansbergen en Vincent Loopstra (snelschetsers);

Daria Scagliola en Wies Sanders, presentatie van hun boek Time Frames Las Palmas

en aan RAAF Rotterdam.