



BROOKLYN AAN DE MAAS

Transformatie van niet-woongebouwen als aanjager van gebiedsontwikkeling op Rotterdam Zuid.

BROOKLYN AAN DE MAAS

Transformatie van niet-woongebouwen als aanjager van gebiedsontwikkeling op Rotterdam Zuid.

In opdracht van



HET INDUSTRIEGEBOUW

INHOUDSOPGAVE

inleiding	6
1 OVERZICHTEN NIET-WOONGEBOUWEN	8
Vloeroppervlak	8
Gebruiksfunctie	10
Eigendom	12
Bouwjaar	14
Monumenten	16
2 DEBAT BROOKLYN A/D MAAS @SMC'17	18
3 SELECTIE VAN PANDEN	22
1 Grondherenstraat 62	24
2 Rockanjestraat 13	25
3 De Quackstraat 77	26
4 Maastunnelplein 42	27
5 Doklaan 10	28
6 Doklaan 20-22	29
7 Zwartewaalstraat 12-28	30
8 Herman Costerstraat 24	31
9 Oranjeboomstraat 297	32
10 Persoonshaven 85	33
Colofon	34

INLEIDING

Gebouwen met een andere functie dan wonen zijn vaak van betekenis voor het sociaal en economisch functioneren van een wijk. Zoals vroeger de kerk, de kroeg en het badhuis een centrale rol in het maatschappelijk leven speelden, hebben scholen, bedrijfsverzamelgebouwen, bibliotheken, winkels, zwembaden en andere maatschappelijke voorzieningen dat nog steeds. Veel van die gebouwen vragen momenteel echter om een andere invulling. Hoe kan succesvolle transformatie en herbestemming van deze panden bijdragen aan wijkontwikkeling? Hoe kan de gemeente hierop sturen met hun eigen vastgoed en dat van anderen?

“Brooklyn aan de Maas” is een stichting in oprichting met als doel mogelijkheden voor herontwikkeling van bestaand vastgoed op Rotterdam Zuid te verkennen. Dit doet zij door middel van het organiseren van kennis en netwerk, het ontwikkelen van visies en het op gang brengen van ontwikkelingen op Zuid. Uiteindelijk wil zij ‘een poule van ‘goede’ ontwikkelaars vormen die willen investeren in de herontwikkeling van Zuid’. Daarbij leunt zij op de eigen ervaring van het ontwikkelen van Het Industrie Gebouw op de rechter Maasoever.

Veldacademie is vanwege haar sterke kennispositie op Zuid gevraagd een verkennend onderzoek uit te voeren naar de (latente) vraag voor te transformeren ‘niet-woongebouwen’ in de stadswijken op Zuid: gebied Feyenoord en Charlois. Dit in de vorm van een vakoefening, een lerend proces waarbij studenten, onderzoekers en opdrachtgevers samen optrekken. Studenten Architectuur en Stedenbouw van de TU Delft en studenten van Vastgoed en Makelaardij van Hogeschool Rotterdam hebben een verkenning gedaan naar potentiële panden en plekken op Rotterdam Zuid.

Dit heeft geleid tot een bundeling van panden in de vorm van een interactieve kaart die online te raadplegen is. In deze kaart is ook een selectie gemaakt en weergegeven van panden die er om verschillende redenen uit springen. In dit document wordt deze selectie verder toegelicht.

Deze selectie is uitgevoerd op basis van een aantal criteria:

- Grootte van het pand: gebruiksoppervlak van minimaal 500m².
- Huidige functie: waarbij alle woongebouwen niet zijn meegenomen.
- Ligging: waarbij zoveel mogelijk is gekeken naar panden die vrijstaand zijn of toonaangevend zijn in het straatbeeld.
- Huidige status: panden waarvoor nog geen concrete plannen zijn, die momenteel in leegstandsbeheer zijn of op de nominatie staat via de Gemeente voor ontwikkeling.

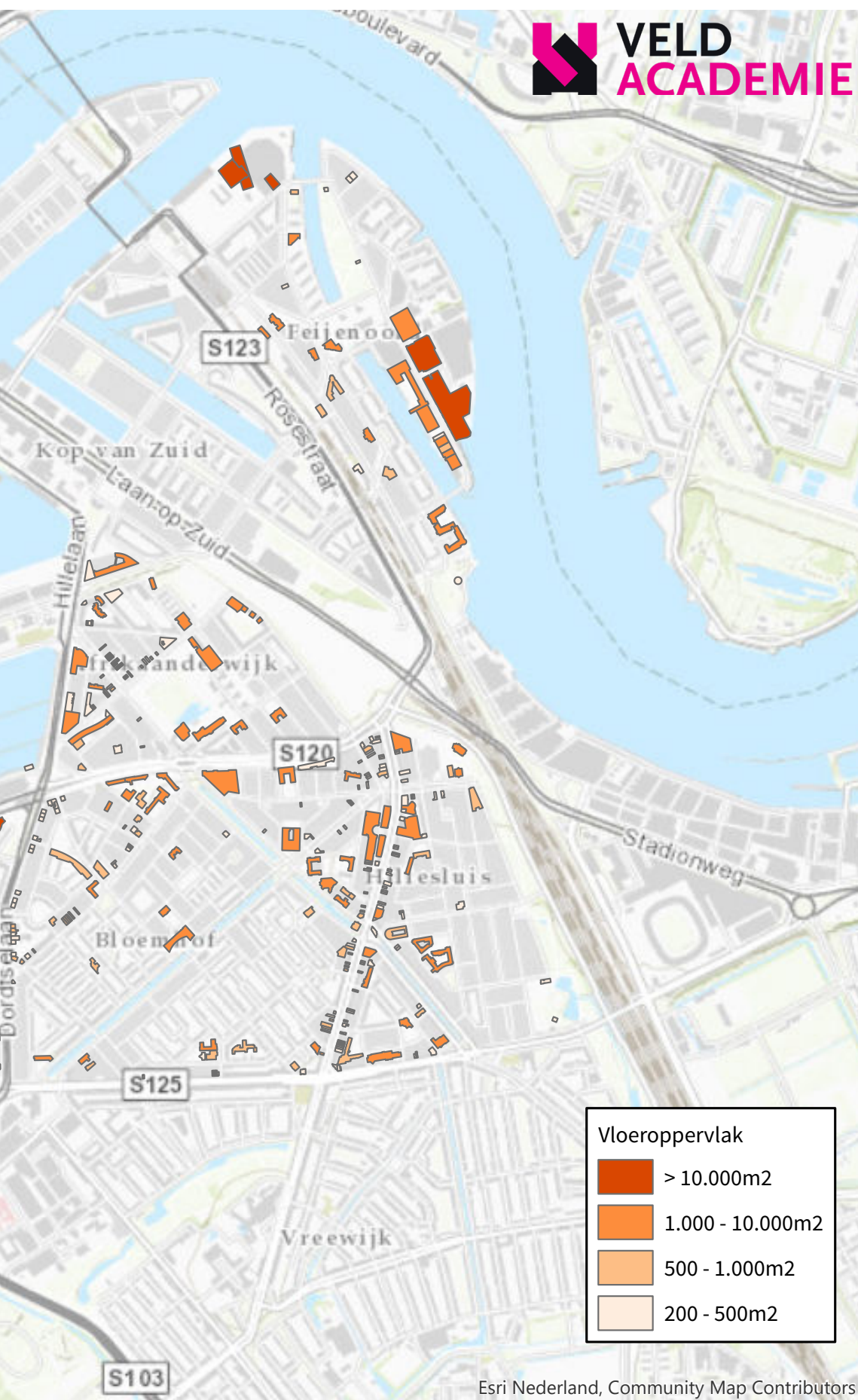
De verkenning raakt aan een bredere vraag, namelijk hoe maatschappelijk vastgoed kan worden ingezet als aanjager van wijkontwikkeling. De vraag hoe de gemeente daarbij omgaat met haar eigen vastgoed en hoe zij kan sturen op transformatie met publieke meerwaarde door andere partijen, is daarbij een interessant thema.

Rondom deze vragen is een excursie naar Hamburg georganiseerd en een debat gehouden op het Stadmakerscongres 2017. Een verslag van dit debat maakt deel uit van dit document.

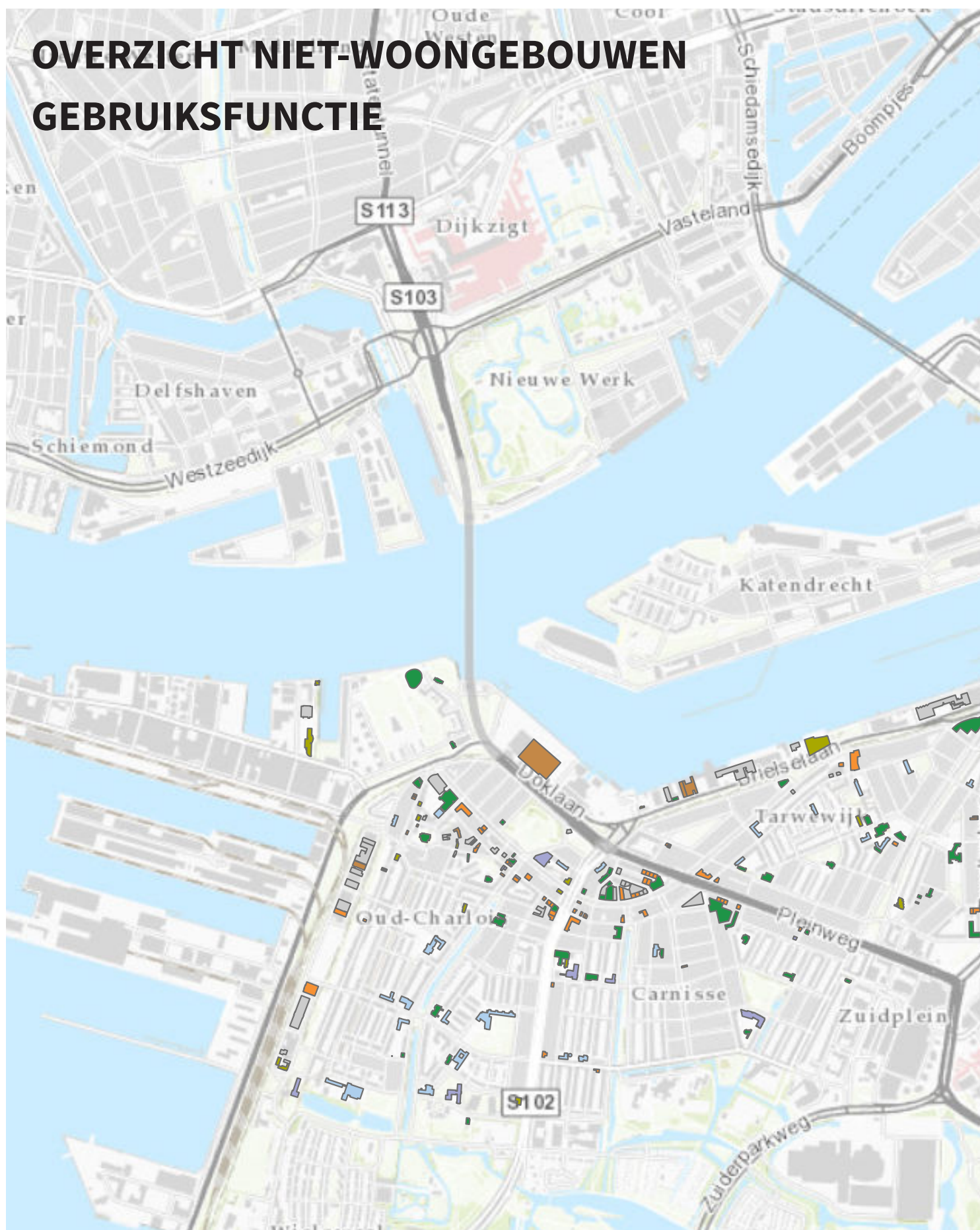


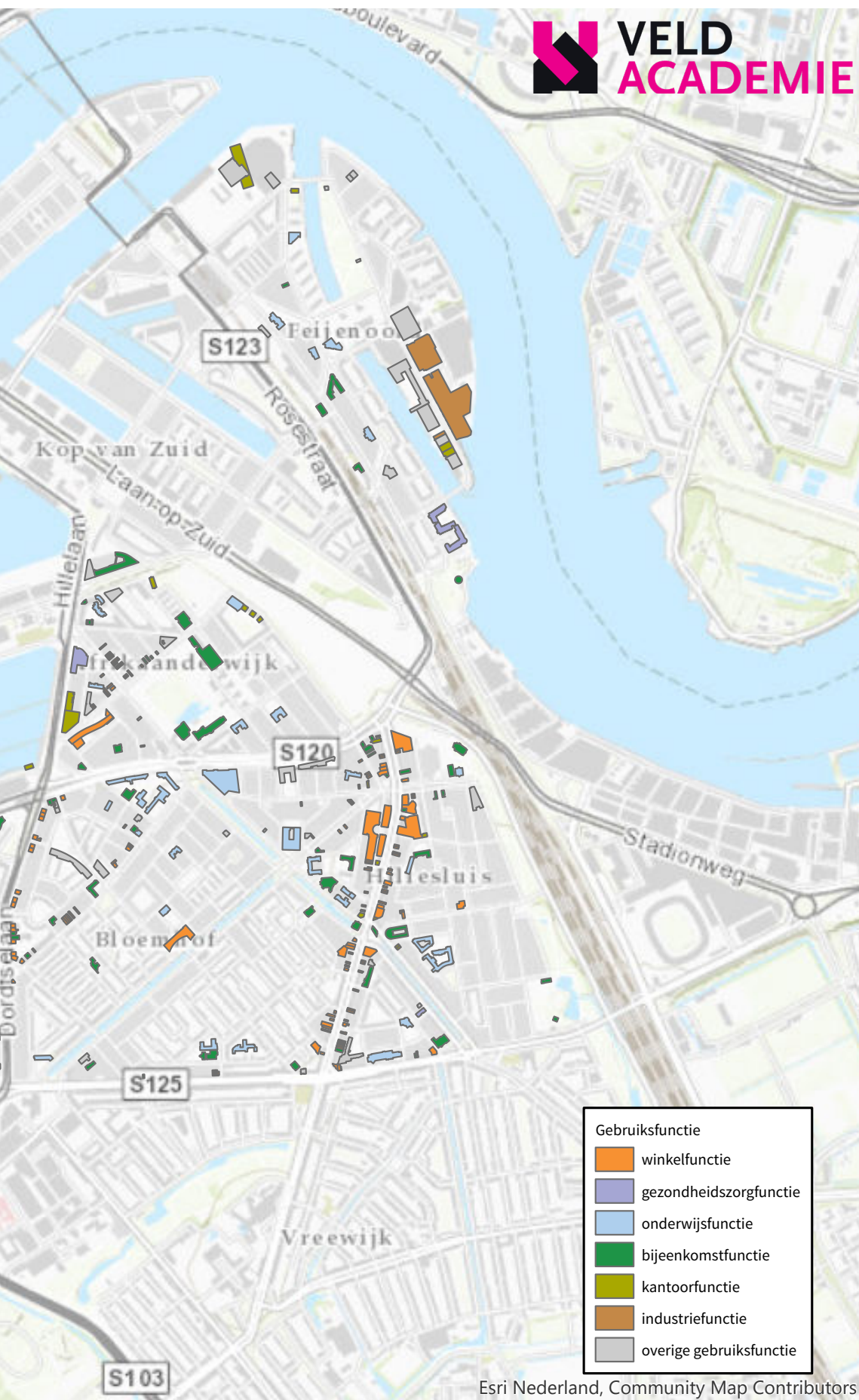
OVERZICHT NIET-WOONGEBOUWEN VLOEROPPERSVLAK





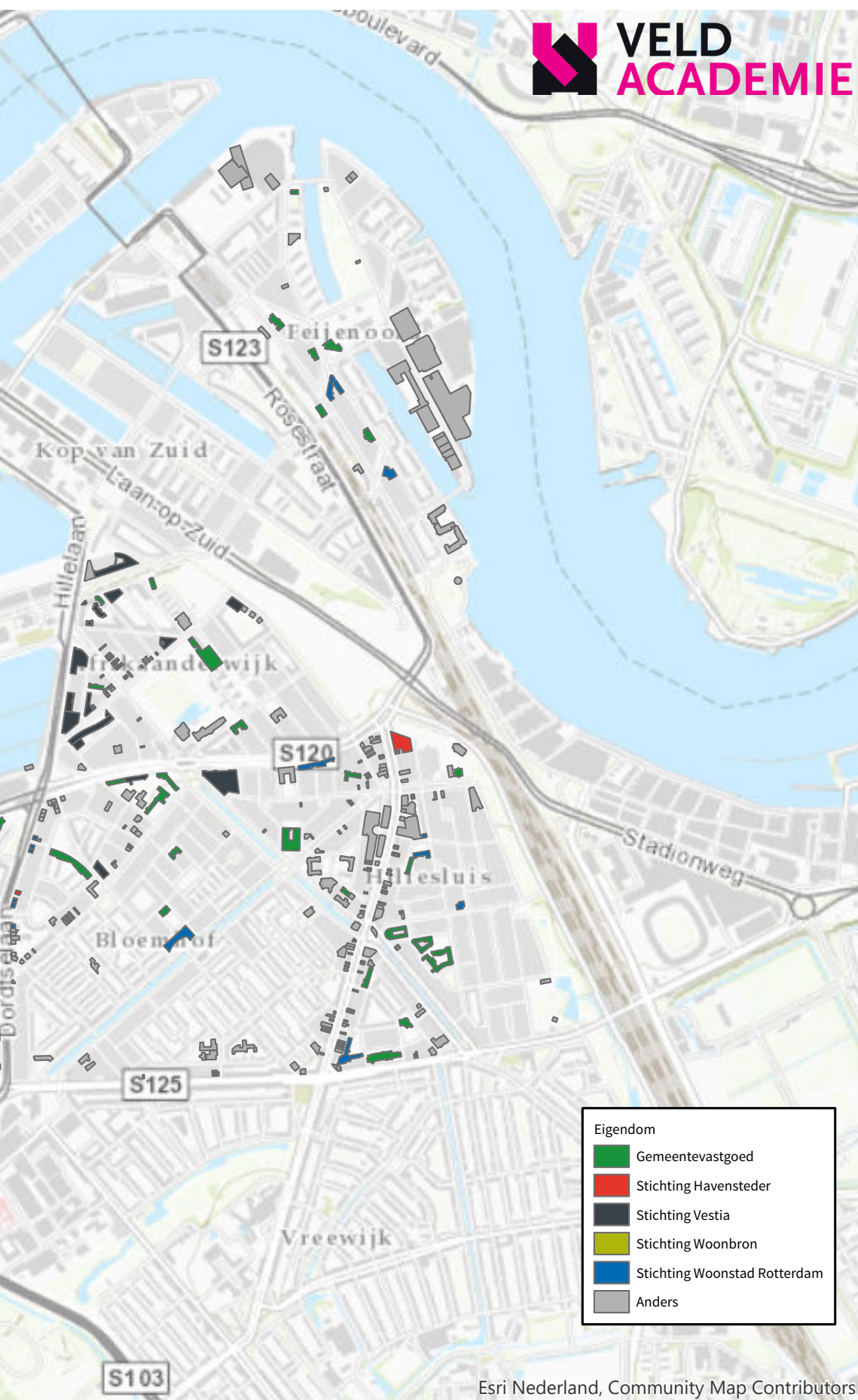
OVERZICHT NIET-WOONGEBOUWEN GEBRUIKSFUNCTIE



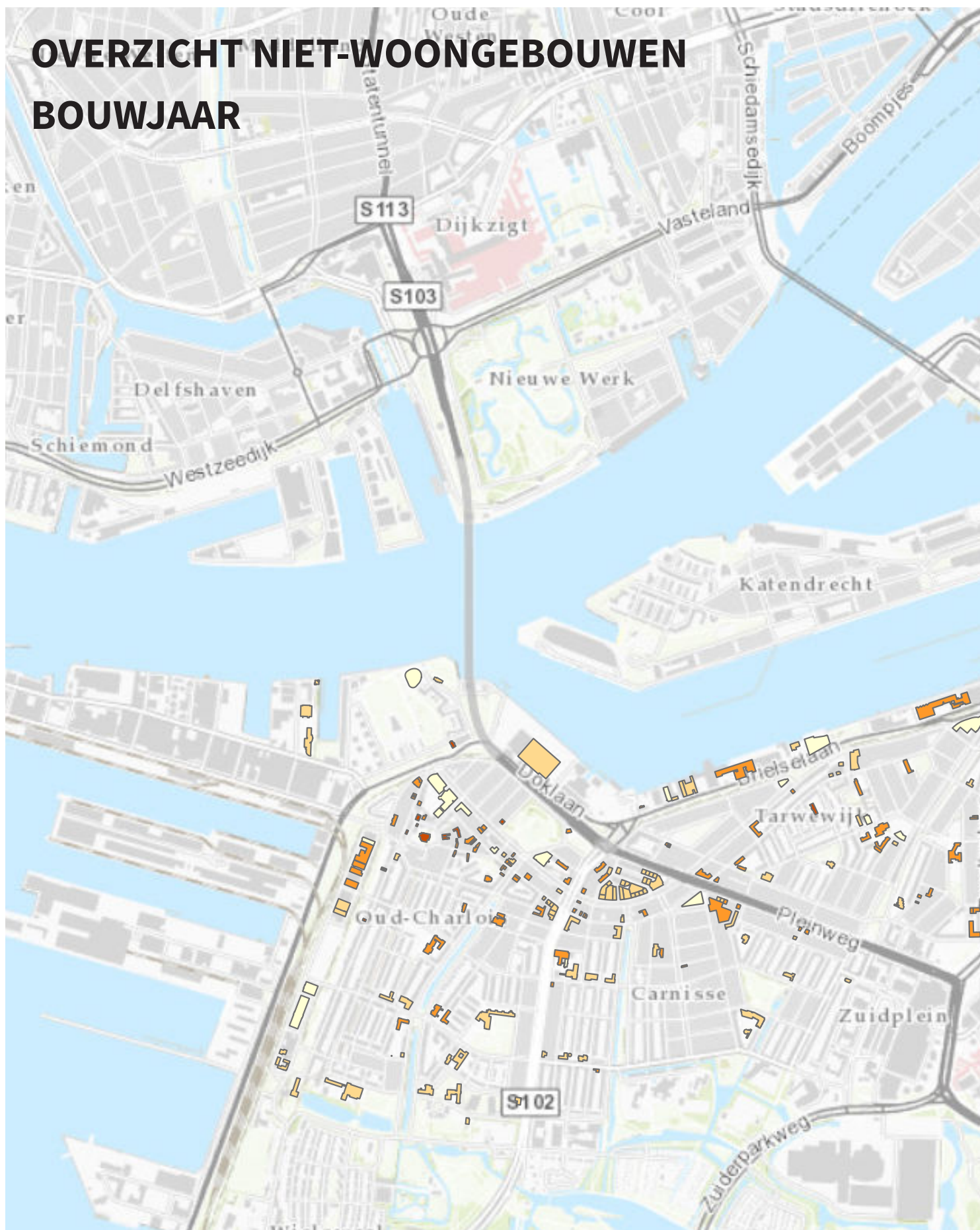


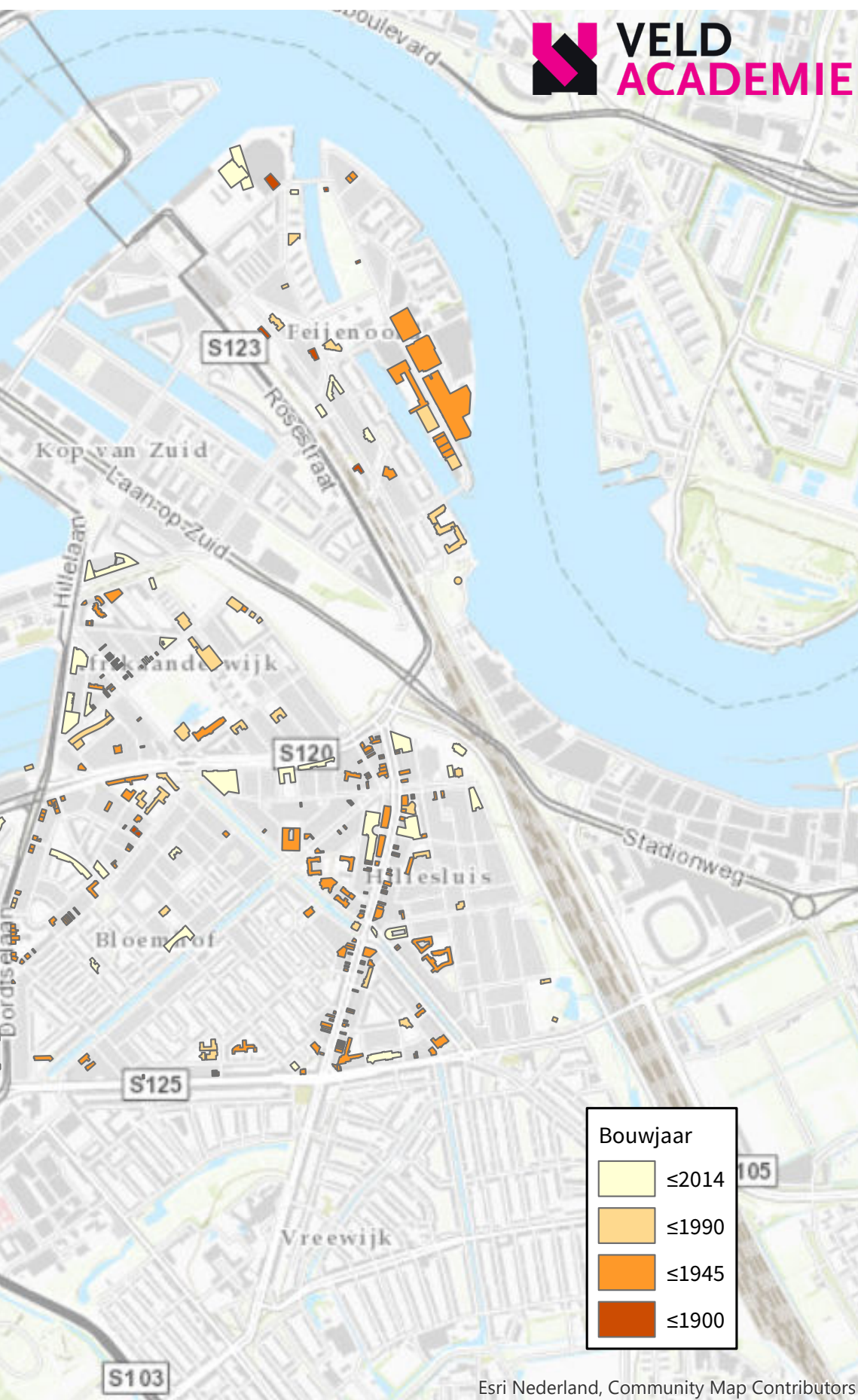
OVERZICHT NIET-WOONGEBOUWEN EIGENDOM





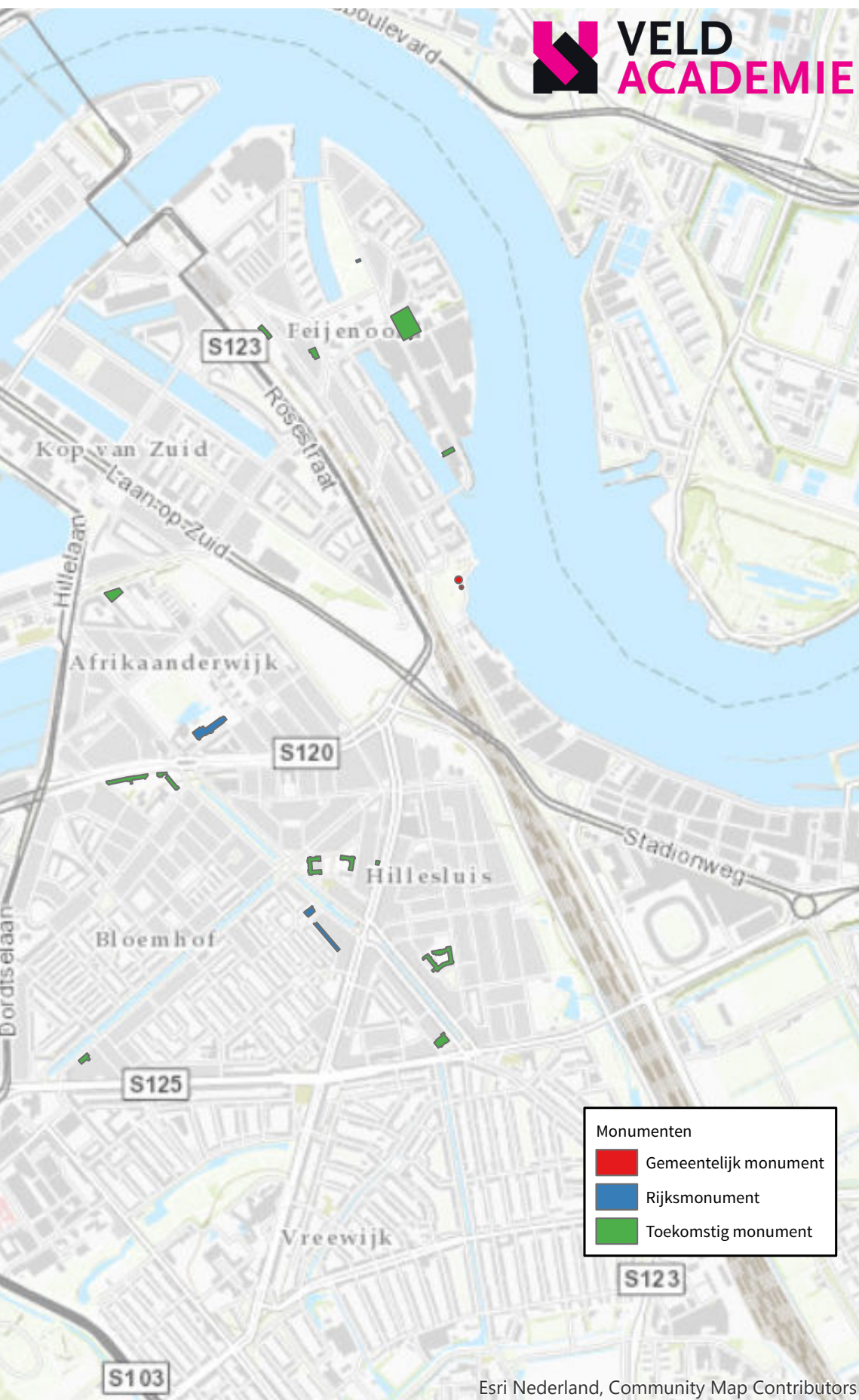
OVERZICHT NIET-WOONGEBOUWEN BOUWJAAR





OVERZICHT NIET-WOONGEBOUWEN MONUMENTEN





2

DEBAT BROOKLYN A/D MAAS @STADMAKERSCONGRES'17 STUDENTEN PRIKKELN HET PUBLIEK

Rotterdam Zuid is rijk aan karakteristieke panden. Nu de populariteit van Rotterdam stijgt, wordt Zuid aantrekkelijker als betaalbaar woonmilieu waar nog ruimte is voor creativiteit en maatschappelijk programma. De transformatie van niet-woongebouwen op Zuid kan voorzien in een groeiende behoefte, maar ook aanleiding geven om juist te sturen op een gewenste ontwikkeling. Studenten van Architectuur, Stedenbouw (TU Delft), Vastgoed en Planologie (Hogeschool Rotterdam) doen bij Veldacademie actie-onderzoek naar deze opgave. Tijdens een sessie op het Stadmakerscongres 2017 daagden zij een divers publiek uit met hun bevindingen en voorstellen.



Francien van Westrenen leidt het gesprek in met een anekdote over mensen uit New York voor wie Brooklyn onverwacht een aantrekkelijk alternatief werd zodra ze kinderen kregen. Betaalbaarheid en ruimte op niet al te grote afstand van het bruisende stadsleven. Inmiddels is ook Brooklyn onbetaalbaar geworden. De vergelijking van Rotterdam Zuid met Brooklyn roept dan ook veel reacties op. Het gevoel dat Zuid in opkomst is werd wel gedeeld in de zaal. Volgens ontwikkelaars en beleggers als Petra Rutten (Frame vastgoed) en Marco Praagman (Impact Vastgoed) is de vergelijking met Brooklyn al niet meer nodig omdat de potentie van Zuid voor steeds meer mensen zichtbaar is. Een aanzienlijk deel van de aanwezigen wil zelf nog niet op Zuid wonen, maar zou wel

vrienden adviseren dat te doen vanwege de verwachte waardeontwikkeling. Daarbij is het onmogelijk om over Zuid als geheel te spreken, want de verschillende wijken kennen elk hun eigen karakteristieken en kansen.

Toch deed een aantal aanwezigen hiertoe een moedige aanzet. Teun de Booij van Dit is Zuid poneert de stelling dat Zuid met een identiteitsvraagstuk te maken heeft. Als je ernaar op zoek gaat, zijn er veel mooie verhalen te vertellen. De verschillende wijken zitten vol historie en bijzondere bewoners. Als we Zuid echter blijven zien als één groot achtergesteld gebied dat door mensen van Noord moet worden ontwikkeld, gaat er veel verloren.

UITDAGINGEN

Andriena Lushtaku van Gemeente Rotterdam ziet dat Zuid nog lage huizenprijzen heeft, ruimte voor kluswoningen en dat er een beweging ontstaat van mensen die geloven in het gebied. Zij probeert deze mensen bij elkaar te brengen. Toch is er nog veel nodig om een aangenaam woonklimaat te realiseren, te beginnen met de criminaliteit. Fysieke ingrepen én het aantrekken van nieuwe voorzieningen en bewoners kunnen hieraan bijdragen.

Dat ziet ook Miriam van Lierop van Nationaal Programma Rotterdam Zuid. Het programma richt zich naast wonen ook op onderwijs en werkgelegenheid. De sociaaleconomische opgave staat voorop, maar ze ziet het als opgave om een gedifferentieerd woonklimaat te creëren op Zuid. Daarbij merkt ze op dat er een aantal grote gebiedsontwikkelingen gaande is, van Kop van Zuid en Katendrecht tot Hart van Zuid en Feyenoord City. Maar in de tussenliggende stadswijken moeten kleinere partijen het oppakken om transformatie en ontwikkeling op gang te brengen. Anders ontstaat er een nieuwe kloof: niet tussen Noord en Zuid, maar tussen deze wijken op Zuid.

KLEINE SCHAAL

Ontwikkelaar Vincent Taapken (New Industry) beaamt dit en werkt zelf aan verschillende transformaties en kleinschalige nieuwbouwprojecten. Hij is van mening dat er meer samenwerking moet ontstaan tussen publieke en private partijen om geschikte locaties aan te wijzen en er meer nadruk moet komen te liggen op invullingsprojecten.

Kunstenaar Kamiel Verschuren benadrukt dat Zuid voor veel mensen het einde van de weg is op het gebied van betaalbaar wonen. Wat hij nu ziet gebeuren is dat er ontwikkeld wordt, maar dat het gevolg is dat de huren stijgen. Waar moet je heen als Zuid te duur voor je wordt? En aan de andere kant, je kunt een hippe woning hebben, maar er is in de buurt geen biologisch brood te koop. Zelf woont en werkt hij in een voormalig schoolpand in Oud-Charlois. Het bouwplan dat hij hier voor maakte mocht nooit een doel op zich worden, legt hij uit, maar was altijd onderdeel van een maatschappelijk programma. Als je geld hebt kun je alles ontwikkelen wat je wilt, maar het gaat erom wat je ermee te weeg brengt.

STUREN OP MAATSCHAPPELIJKE WAARDE

Dat vormt een goed bruggetje naar het tweede deel van de sessie, licht student Nima Morkoc toe. De studenten willen met de gemeente plekken aanwijzen op Zuid die je inclusief moet ontwikkelen, om te voorkomen dat er laagwaardige, op winst gestuurde nieuwbouw gepleegd wordt zodra de markt is aangetrokken.

In de pitches die volgen wordt duidelijk wat ze hieronder verstaan. Uit een inventarisatie van karakteristieke panden op Zuid hebben ze vier locaties gekozen waarvoor een propositie is gemaakt. Daarbij worden gunstige condities geschept zoals het toestaan van bestemmingswijziging, kwijtschelden van leges of het verruimen van de mogelijkheden om bouwvolume toe te voegen.

Daartegenover staan voorwaarden om de transformatie echt te laten bijdragen aan de specifieke wijk. Dit varieert van een verplichting tot beheer en programmering van een naastgelegen park, investeren in lokale kunstprojecten of de Veerpont Zuid tot het tegen gereduceerd tarief huisvesten van maatschappelijke organisaties. Op die manier wordt een directe relatie gelegd tussen transformatie en inclusieve wijkontwikkeling.

Aanwezige ontwikkelaars en deskundigen zoals Gerben van Dijk (Herbestemmingsteam), Kim Nguyen (Gemeente Rotterdam) en Arjen van Susteren (Hogeschool Rotterdam) reageerden met interesse op de voorstellen en gaven tips om deze verder aan te scherpen.

De presentaties worden afgewisseld met korte toelichtingen op bestaande projecten op Zuid. Dit zijn:

ZuiderR, Marco Praagman (Impact Vastgoed)



Het Zuider Ziekenhuis werd op het nippertje gered van de sloop. De gemeente sprong financieel bij door de asbestsanering te betalen. Hierdoor bleef een stuk erfgoed behouden dat binnenkort plek biedt aan het eerste Gymnasium op Zuid en een bijzonder woonmilieu voor hogere inkomens.

Hart van Zuid, Wouter van Braak (Heijmans)



Een grote gebiedsontwikkeling waar veel lokale partijen mee gemoeid zijn. Gemeente Rotterdam stelde bijzondere

voorwaarden bij de aanbesteding, waaronder de sociale programmering en het vergroten van het maatschappelijk effect van de ontwikkeling.

Gemaal op Zuid, Annet van Otterloo (Free-house / Afrikaanderwijk Coöperatie)



Het Gemaal is een knooppunt van allerlei culturele en ondernemende activiteiten. Vertrekpunt is niet om andere doelgroepen aan te trekken, maar om de huidige bewoners te emanciperen. Het gebouw met keuken en diverse ruimtes leent zich als laagdrempelige inloopplek naast de levendige Afrikaandermarkt.

LESSEN

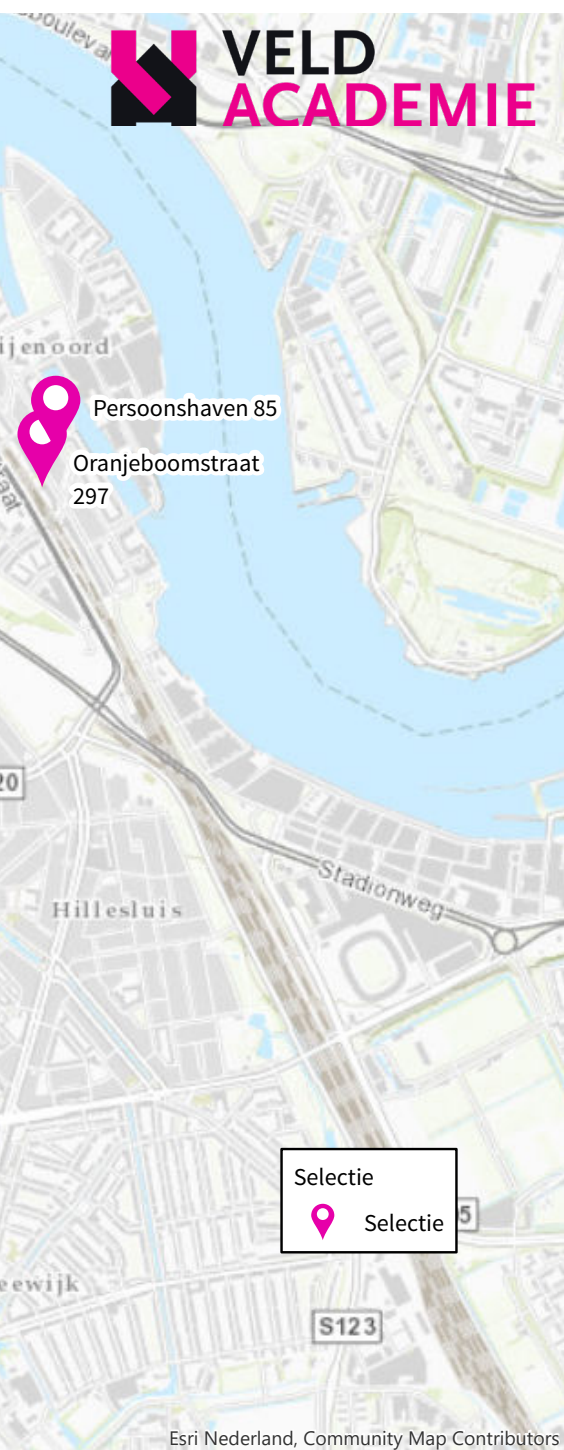
Uit de presentaties en het gesprek blijkt dat er op allerlei wijzen mogelijkheden zijn voor de koppeling van gebouw en wijk en van publieke en private investeringen. De aanwezigen staan positief tegenover de proposities van de studenten en zien veel potenties in de gepresenteerde panden. Ook wordt er een behoefte uitgesproken om te sturen op de toekomstige bestemmingen en voorzieningen in de buurt. Op lokale schaal gebeurt dit soms wel, blijkt ook uit de toelichting van actuele projecten, maar er is geen overkoepelende visie voor. Behalve het scheppen van kaders zou je ontwikkelaars op deze manier juist kunnen uitdagen om te zoeken naar maatschappelijke meerwaarde voor de buurt. Op lange termijn zijn ze daar zelf ook bij gebaat.

Ontwikkelaars en Gemeente moeten de handen ineen slaan om de ontwikkeling van Zuid mogelijk te maken en in de juiste richting te sturen. De transformatie van niet-woongebouwen is daarbij exemplarisch en verdient bijzondere aandacht vanwege de nu vaak publieke functie in een buurt. De interesse in een vervolg van de bijeenkomst is dan ook groot. Hier zal begin 2018 aandacht aan geschonken worden

SELECTIE VAN PANDEN



SELECTIE VAN PANDEN

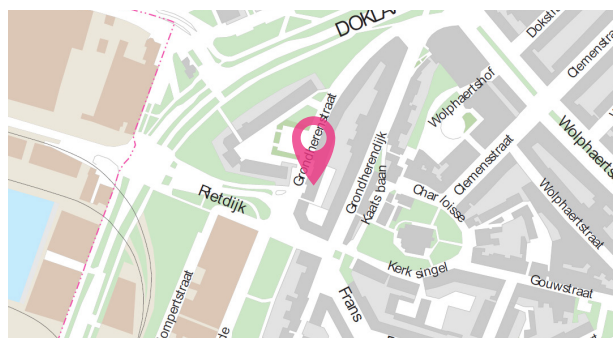


- 1 Grondherenstraat 62
- 2 Rockanjestraat 13
- 3 De Quackstraat 77
- 4 Maastunnelplein 42
- 5 Doklaan 10
- 6 Doklaan 20-22
- 7 Zwartewaalstraat 12-28
- 8 Herman Costerstraat 24
- 9 Oranjeboomstraat 297
- 10 Persoonshaven 85

1

VOORMALIGE SCHIPPERSCHOOL

GRONDHERENSTRAAT 62



(Voormalige) functie: schoolgebouw
 Bouwjaar: 1915
 Bouwstijl: Nieuw Traditionalisme
 Monumentenstatus: toekomstig monument

Gebruiksoppervlak: 1.467 m²
 Eigendom: waarschijnlijk gemeente
 Huidige status: anti-kraak (leegstands-beheerder Villex)



De ruimtes in dit gebouw worden momenteel aangeboden voor tijdelijke verhuur. Het gebouw ligt tegen de dorpskern van Oud-Charlois aan, maar ook dichtbij uitvalswegen langs de Waalhaven. De bereikbaarheid, vooral voor automobilisten, is daarom goed. Bus 70 stopt voor de deur en biedt een directe verbinding met Zuidplein.



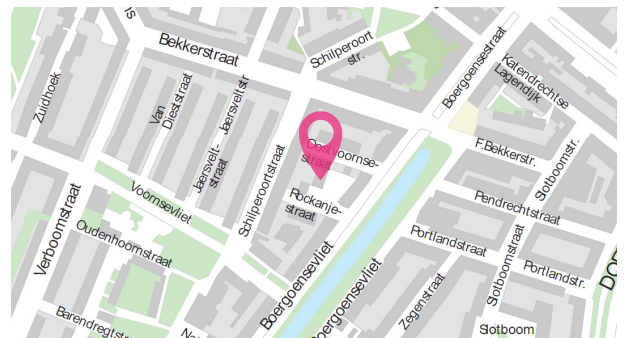
De monumentale gevel komt niet geheel tot haar recht in de omgeving, maar biedt zeker aanknopingspunten voor een aantrekkelijke herbestemming. Er zijn al wat studies gedaan om het gebouw te transformeren tot woongebouw.



2

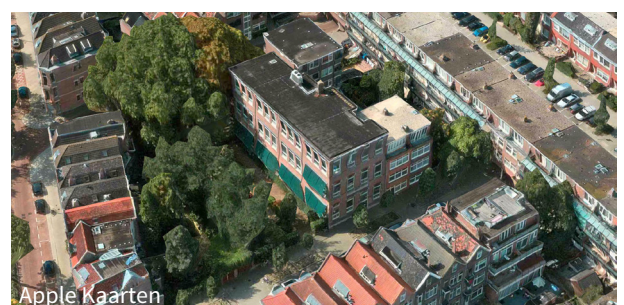
VOORMALIG SCHOOLGEBOUW ROCKANJESTRAAT 13

(Voormalige) functie:	schoolgebouw
Bouwjaar:	1909
Architect:	
Bouwstijl:	
Monumentenstatus:	geen
Gebruiksoppervlak:	864 m2
Eigendom:	waarschijnlijk gemeente
Huidige status:	bedrijfsverzamelgebouw



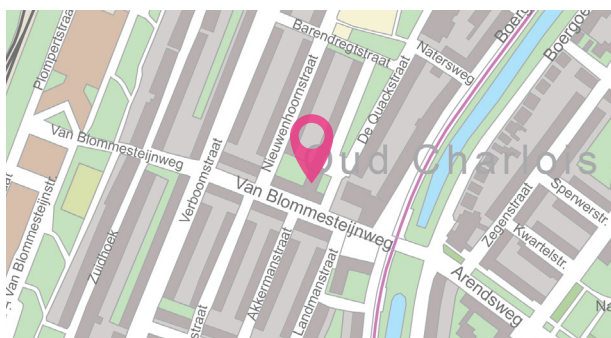
Dit schoolgebouw doet momenteel dienst als bedrijfsverzamelgebouw. Via diverse aanbieders worden er bedrijfsunits aangeboden. Het pand staat op de site pakjeruimte.nl aangemerkt als toekomstig aanbod. Dat is een indicatie dat de gemeente voornemens is het pand te verkopen.

Het gebouw bevindt zich aan de binnenkant van een bouwblok van woongebouwen in Oud-Charlois, met doorsteekjes naar de Boergoensevliet en tramhalte Frans Bekkerstraat. Het pand beschikt tevens over een groene buitenruimte.



3

VOORMALIG SCHOOLGEBOUW DE QUACKSTRAAT 77



(Voormalige) functie:	schoolgebouw
Bouwjaar:	1956
Monumentenstatus:	geen
Gebruiksoppervlak:	1.321 m2
Eigendom:	Gemeente
Huidige status:	Te koop



Dit schoolgebouw uit de jaren '50 wordt momenteel te koop aangeboden via DTZ Zadelhoff. De afgelopen jaren is het in gebruik geweest als studio's voor kunstenaars en later weer in gebruik genomen als school (dependance).

Het gebouw is sober van opzet en nog in goede staat. Naast verkoop wordt ook onderzocht of sloop en nieuwbouw een optie is.

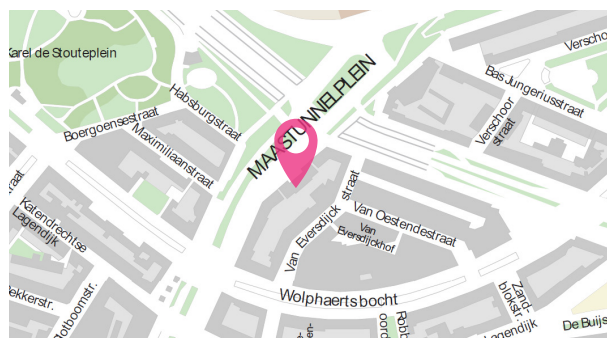


4

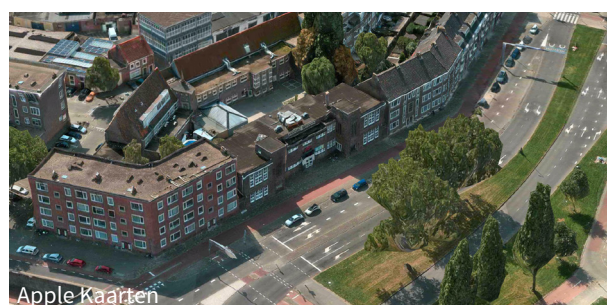
VOORMALIGE JULIANASCHOOL

MAASTUNNELPLEIN 42

(Voormalige) functie: schoolgebouw
Bouwjaar: 1921
Monumentenstatus: geen
Gebruiksoppervlak: 469 m2
Eigendom: onbekend
Huidige status: Moskee

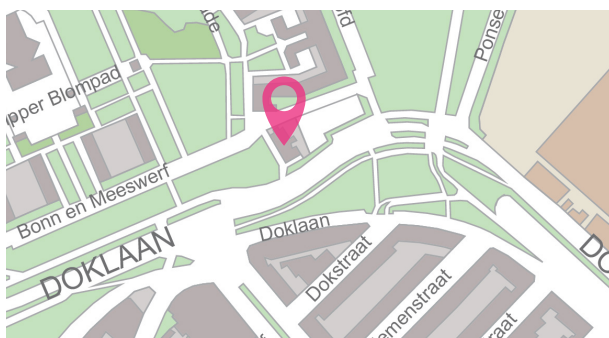


Dit voormalige schoolgebouw is nu in gebruik als moskee. Het heeft een interessante ligging aan het Maastunnelplein, vooral qua zichtbaarheid.



5

VOORMALIG HAVENKANTOOR DOKLAAN 10



(Voormalige) functie: horeca
Bouwjaar: 1870
Bouwstijl: eclecticisme
Monumentenstatus: toekomstig monument

Gebruiksoppervlak: 616 m2
Eigendom: anders
Huidige status: leegstandsbeheer Villex



Het voormalige havenkantoor beschikt over een aantal grote zalen en de voorzieningen voor een restaurant. Het vrijstaande pand bevindt zich aan de Doklaan nabij de uitgang van de Maastunnel.

Na gebruik als havenkantoor was het gebouw een tijd lang in gebruik als chique Amerikaanse club Bonn & Mees. Dit ging in 2008 failliet, waarna er een Turks restaurant in kwam. Dit restaurant Iskender is onlangs failliet verklaard. Sindsdien worden de ruimtes tijdelijk verhuurd door leegstandbeheerder Villex.



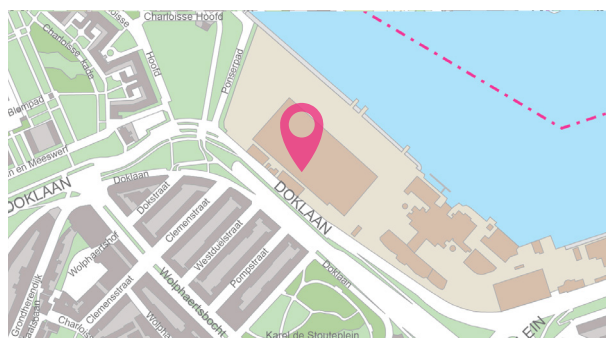
Door de monumentale uitstraling, vrije ligging en grote oppervlaktes kan het pand voor verschillende doeleinden geschikt gemaakt worden.

6

CHARLOTEC TERREIN

DOKLAAN 20-22

Functie: industrie
Bouwjaar: 1950
Gebruiksoppervlak: 14.861 m²
Eigendom: Anders

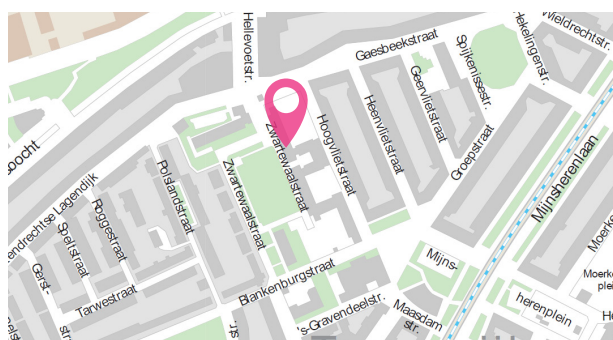


Op dit moment zit Van Leeuwen Groep - Metaal- en afvalrecycling gevestigd op Doklaan 22.



7

VOORMALIG SCHOOLGEBOUW ZWARTEWAALSTRAAT 12-28



(Voormalige) functie:	schoolgebouw
Bouwjaar:	1928
Architect:	A. van der Steur
Bouwstijl:	Expressionisme
Monumentenstatus:	Rijksmonument
Gebruiksoppervlak:	4.957 m ²
Eigendom:	Gemeentevastgoed
Huidige status:	leegstandsbeheer



wikimedia



wikimedia

Dit uitgestrekte gebouw ligt midden in de Tarwewijk en wijkt door zijn vorm af van de omliggende bouwblokken. Verder is het een Rijksmonument ontworpen door van der Steur. Een deel is in gebruik als school, maar een deel staat leeg en wordt via leegstandsbeheerder Villex aangeboden.

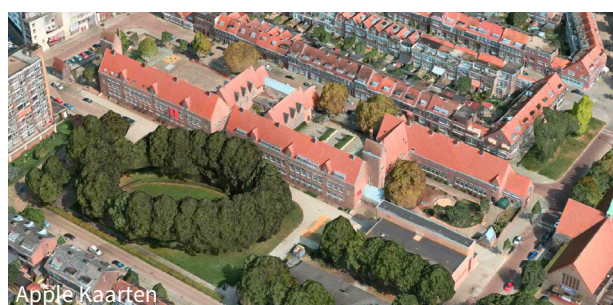


wikimedia



wikimedia

In het verleden zijn verschillende studies gedaan naar de mogelijkheden om het gebouw uit te breiden. De beoogde uitbreiding - een gymzaal - is uiteindelijk ondergebracht in nabijgelegen nieuwbouw, maar de studies zijn mogelijk nog bruikbaar bij een herbestemming.



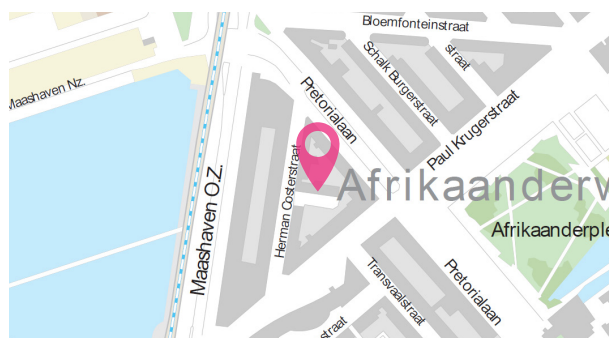
Apple kaarten

8

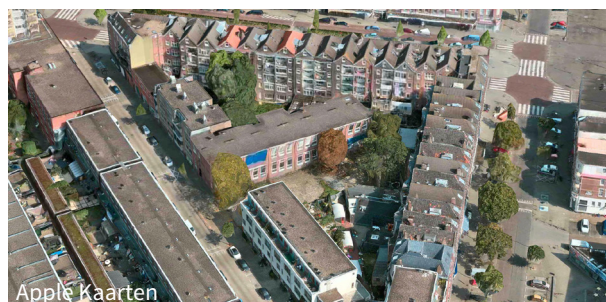
VOORMALIG SCHOOLGEBOUW

HERMAN COSTERSTRAAT 24

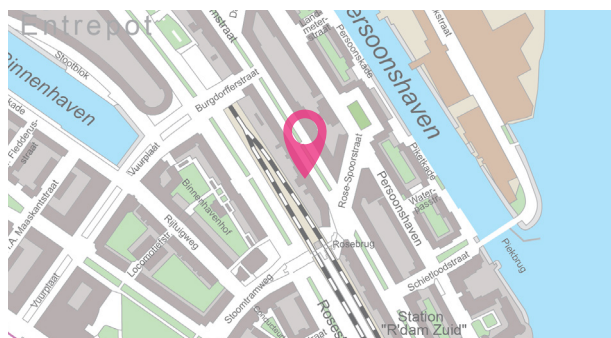
(Voormalige) functie: schoolgebouw
Bouwjaar: 1915
Gebruiksoppervlak: 1.030 m²
Eigendom: Gemeente
Huidige status: bedrijfsverzamelgebouw



Het pand wordt nu gebruikt als bedrijfsverzamelgebouw met verschillende creatieve ondernemers, waaronder een architectenbureau en ontwikkelaar van tiny houses. De ligging is niet heel prominent: een achterafstraatje aan het Afrikaanderplein.



9



(Voormalige) functie:	bijeenkomstfunctie
Bouwjaar:	1898
Gebruiksoppervlak:	453 m2
Eigendom:	Anders
Huidige status:	aangeboden via Villex



Het betreft een karakteristiek pand met hoge ruimtes op loopafstand van station Rotterdam Zuid. Op dit moment worden er tijdelijk ruimtes aangeboden via leegstandbeheerder Villex. De naastgelegen moskee gebruikt er enkele ruimtes. Ook zijn een karateschool en de Fightclub 010 er gevestigd.

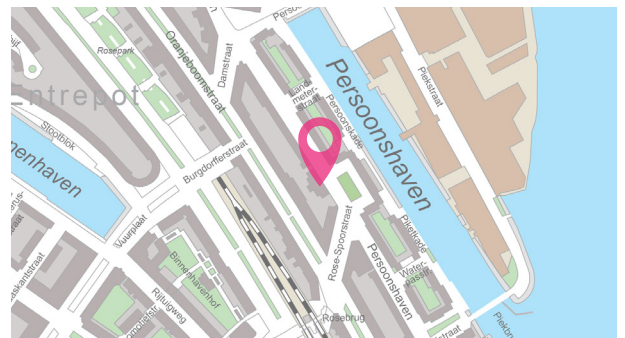


10

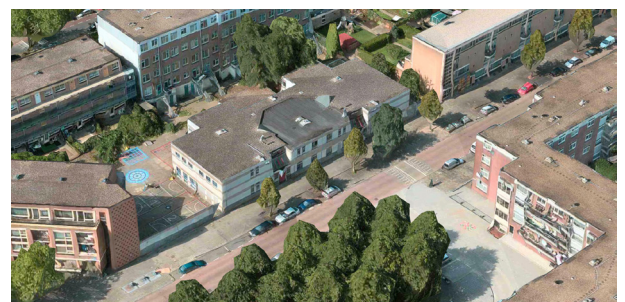
VOORMALIG SCHOOLGEBOUW

PERSOONSHAVEN 85

(Voormalige) functie:	schoolgebouw
Bouwjaar:	1994
Gebruiksoppervlak:	1.328 m2
Eigendom:	Gemeente
Huidige status:	nog geen plannen



Het gebouw dateert uit de jaren '90 en staat op de radar van de dienst Stadsontwikkeling van de Gemeente Rotterdam om wat mee te gaan doen. Het is in een te goede staat om te slopen, maar niet heel aansprekend qua architectuur en locatie. Goede plannen zijn welkom.



COLOFON

Brooklyn aan de Maas

Transformatie van niet-woongebouwen als aanjager van gebiedsontwikkeling op Rotterdam Zuid.

In opdracht van

Het Industriegebouw

Datum

Juni 2018

Samenstelling door

Pieter Graaff en Maarten van der Maas

Contact

Veldacademie
Waalhaven Oostzijde 1
3087 BM Rotterdam

Maarten van der Maas
maarten@veldacademie.nl

Dit document is te vinden op www.veldacademie.nl.

De interactieve kaart die ten grondslag ligt aan dit document is te vinden op:
<https://bit.ly/2rj9utL>

BROOKLYN AAN DE MAAS

Transformatie van niet-woongebouwen als aanjager van gebiedsontwikkeling op Rotterdam Zuid.