

Centraal District Rotterdam

Rotterdam Urban area development in practice

ISBN: 978-9460830044

Te bestellen bij NaiBooksellers.nl



1 km

Centraal District Rotterdam

inwoners: 4.007

arbeidsplaatsen: 12.368

The construction of a new station building replacing the 1957 Central Station has triggered the transformation of the entire area between the Statentunnel and Hofplein into an attractive entrance to the city. Passenger flows have been increasing for years now and are expected to rise further after the completion of the High Speed Line (HSL) and the introduction of RandstadRail, the light rail service between Rotterdam and The Hague. The new Rotterdam Centraal has been designed by Team CS, an ad hoc consortium of architectural practices Benthem Crouwel, Meyer & Van Schooten and West 8 working closely together.

De bouw van een nieuwe stationsterminal, ter vervanging van het uit 1957 daterende Centraal Station, is aanleiding om het gehele gebied tussen Statentunnel en Hofplein te transformeren tot een aantrekkelijke entreezone waar Rotterdam zich aan de bezoekers presenteert. De reizigersstromen die het station te verwerken krijgen nemen al jaren in omvang toe. Zo zeer, dat het oude station daarvoor te krap werd. Met de komst van de hogesnelheidslijn (HSL) zal het aantal reizigers verder groeien. Rotterdam is de eerste halteplaats die de HSL vanuit het buitenland aandoet. Nog meer reizigers bezoeken het station met de introductie van RandstadRail, de lightrailverbinding tussen Rotterdam en Den Haag.

Het nieuwe Rotterdam Centraal is ontworpen door Team CS, een gelegenheidscombinatie waarin de architectenbureaus Benthem Crouwel, Meyer en Van Schooten en West 8 nauw samenwerken. Het station levert niet alleen een modern ogende terminal op, het is ook het punt waar talrijke vormen van openbaar vervoer bij elkaar komen: het nationale en internationale treinverkeer (met daarbij de HSL), RandstadRail, dat onder de terminal in het nieuwe metrostation (een ontwerp van Maarten Struijs, architect van de dienst Gemeentewerken) een verbinding krijgt met het Rotterdamse metro-net, en een groot aantal tram- en buslijnen, waarvoor aan weerszijden van het station voorzieningen worden getroffen. Daarnaast zijn andere infrastructurele ingrepen nodig: het maken van een extra tunnelbuis onder het Weena, waardoor het autoverkeer geen barrière meer vormt voor voetgangers die vanuit het station de stad in lopen, en de aanleg van een parkeergarage onder het Kruisplein, die een ondergrondse verbinding legt naar de Schouwburgpleingarage.



stakeholders:

- BPF Bouwinvest
- Centrumraad
- Gemeente Rotterdam
- Groot Handelsgebouw
- ING Real Estate Investment Management
- LSI
- Maarsen Groep
- NS Poort
- ProRail
- Unilever N.V.

website:

www.rotterdam-centraldistrict.nl

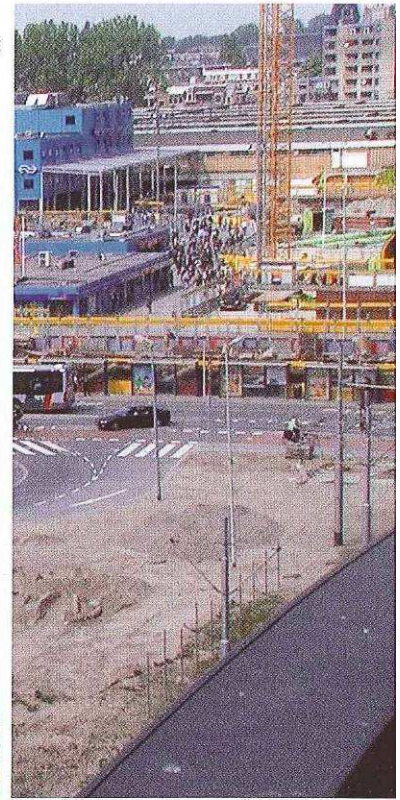
www.infracentrum.nl
www.rotterdamcentraal.nl
www.decalypto.nl
www.randstadrail.nl
www.lsi.eu
www.maarsengroep.nl

'We probeerden samen iets te bedenken, zonder dat we wisten wat de uitkomst zou zijn,'

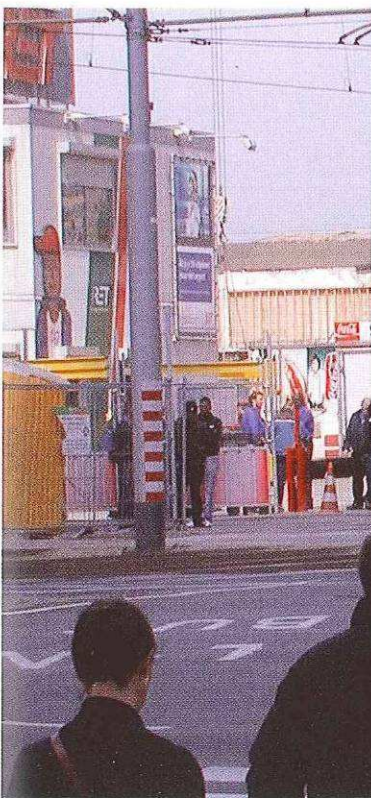
In 2007 the municipality entered into agreement with several prominent players in the area. It included, besides Unilever, ING and Groot Handelsgebouw, which has occupied the site since the 1950s, LSI Project Investment, responsible for the conversion of the former post distribution centre into 'Central Post' in the Delftsestraat, and Maarsse Groep, owner of the Weenapoint office complex at the Kruisplein.

De gemeente sloot in 2007 een convenant met enkele grote partijen in het gebied. Naast Unilever, ING en het al sinds de jaren vijftig in het gebied gevestigde Groot Handelsgebouw waren dat LSI project investment, dat onder meer werkt aan de verbouwing van het oude stationspostkantoor tot Central Post aan de Delftsestraat, en Corio, de toenmalige eigenaar van het kantorencomplex Weenapoint aan het Kruisplein, dat tegenwoordig in beheer is bij Maarsse Groep. Het convenant was de uitkomst van een reeks bijeenkomsten waarin belanghebbenden in het gebied, gemeente en deskundigen tijdens intensieve sessies op zoek gingen naar een voor alle betrokkenen aansprekende strategie voor het stationskwartier. Het resultaat was een gebiedsconcept met de naam 'Weena | Glocal City District', waarbij het woord 'glocal' duidt op de veelzijdigheid die in het gebied is te vinden, van internationaal opererende bedrijven (global) tot lokale ondernemers (local).

Dit nieuwe gebiedsconcept was de reden om het uit 2005 daterende stedenbouwkundig plan aan te passen. Een nieuwe versie ervan verscheen in 2007, vervaardigd door Maxwan architects and urbanists en de dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting. Tegen die tijd was ook een nieuwe naam gevonden voor het stationskwartier. Het gebied waarin het nieuwe station een spilfunctie vervult, heette voortaan Centraal District Rotterdam, in het Engels Rotterdam Central District.



Impressie Centraal District in vogelvlucht



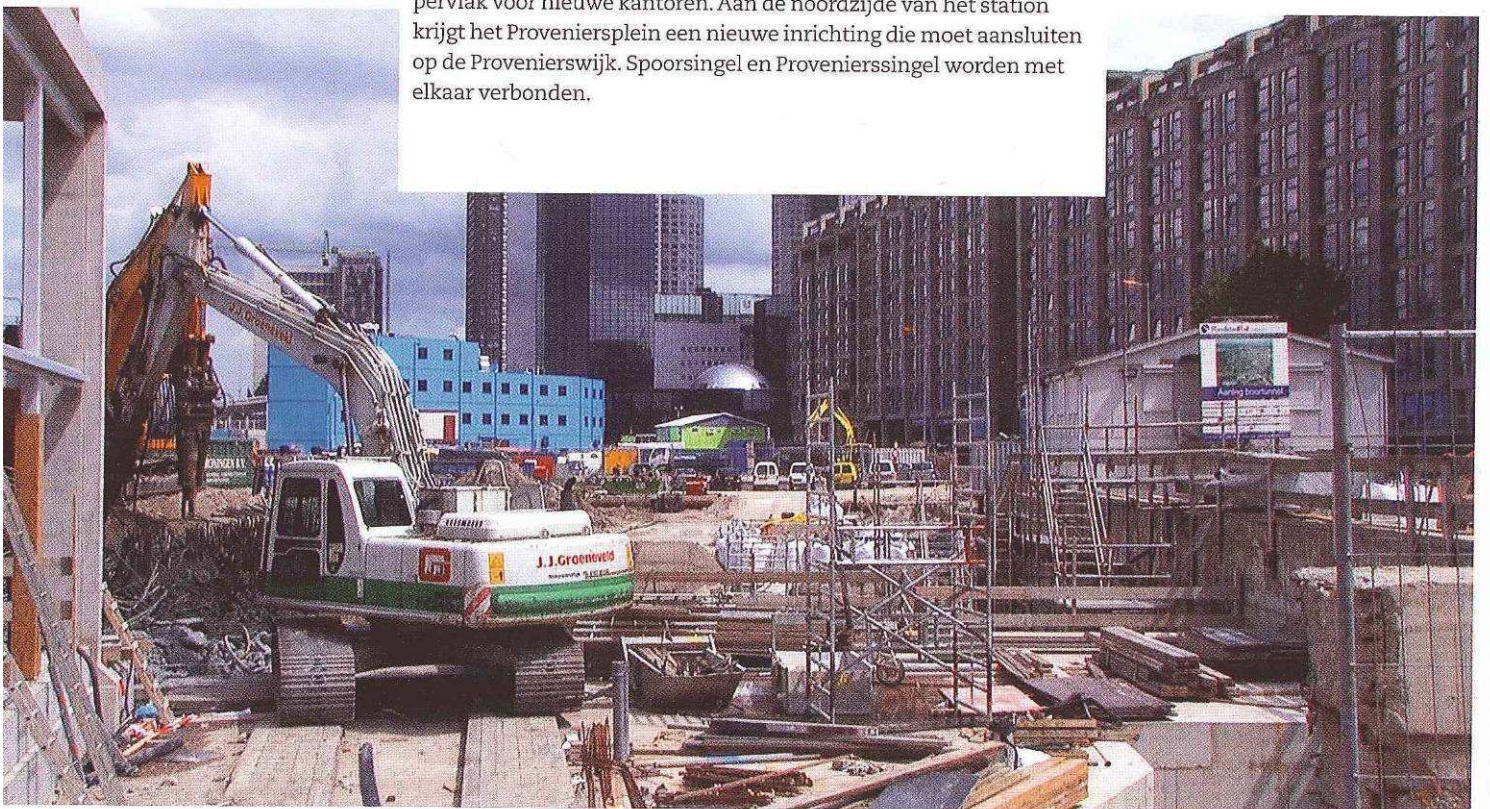
Herbezinning

De bouw van het nieuwe station en het onder handen nemen van de onmiddellijke omgeving heeft al een lange geschiedenis. Een door de Britse architect en stedenbouwkundige William Alsop vervaardigd integraal masterplan voor een nieuw stationsgebouw en een metamorfose van het gebied eromheen bleek in 2002 te hoog gegrepen: het was te duur om uit te voeren. Na een herbezinning concentreerde de gemeente zich aanvankelijk alleen op de bouw van een stations-terminal, waarbij op zich al veel verschillende partijen zijn gemoeid. Pas in een later stadium, toen duidelijk was dat een nieuw station niet zonder aangepaste omgeving kan, werden partijen in het omliggende gebied bij de plannen betrokken om in gezamenlijkheid een toekomstbeeld voor het stationskwartier te ontwikkelen: het stationsgebied telt grote multinationale ondernemingen als Nationale Nederlanden/ING en Unilever, naast kleinere creatieve ondernemers, van wie zich een aantal heeft verenigd in de Creative Cube, een gerenoveerd kantoorpand aan de Delftsestraat.

Door zijn grote belang en reikwijdte voor de stad kreeg het stationskwartier vrijwel als vanzelfsprekend het predikaat VIP-gebied in de Stadsvisie toegekend. Het nieuwe station en de HSL geven het gebied naar verwachting een grote impuls, waardoor het zich kan manifesteren als podium voor cultuur, handel, ontmoeting en evenement. Nieuwe woningen en kantoren zijn onderdeel van de verbetering van het stationskwartier, dat, volgens de Stadsvisie, moet uitgroeien tot een 'modern, internationaal georiënteerd werkmilieu, waar wonen, cultuur, onderwijs en winkelen samenkomen.' Er is plaats voor ongeveer 650 nieuwe woningen (een verdubbeling van het huidige aantal woningen) en tussen de 400.000 en 500.000 vierkante meter vloeroppervlak voor nieuwe kantoren. Aan de noordzijde van het station krijgt het Proveniersplein een nieuwe inrichting die moet aansluiten op de Provenierswijk. Spoorsingel en Provenierssingel worden met elkaar verbonden.

Plans for the new station and its immediate vicinity stretch well into the past. In 2002 an earlier master plan for a new station building and a metamorphosis of its surroundings proved too ambitious: it was too expensive. Upon reconsideration, the local authorities initially focused on the building itself. Only after it became clear that it was unfeasible without interventions in the surroundings, did parties from the adjacent premises become involved in the plans. Besides large multinationals like Nationale Nederlanden/ING and Unilever, the station area accommodates small creative companies, some of which have formed the Creative Cube, located in a renovated office building at the Delftsestraat.

The new station and the HSL are expected to give the area powerful impetus, turning it into a popular venue for culture, trade, meetings and events, or a 'modern, internationally oriented working environment, where living, culture, education and shopping come together'. There is room for some 650 new dwellings (doubling the current number) and 400,000 to 500,000 square metres of new office space.



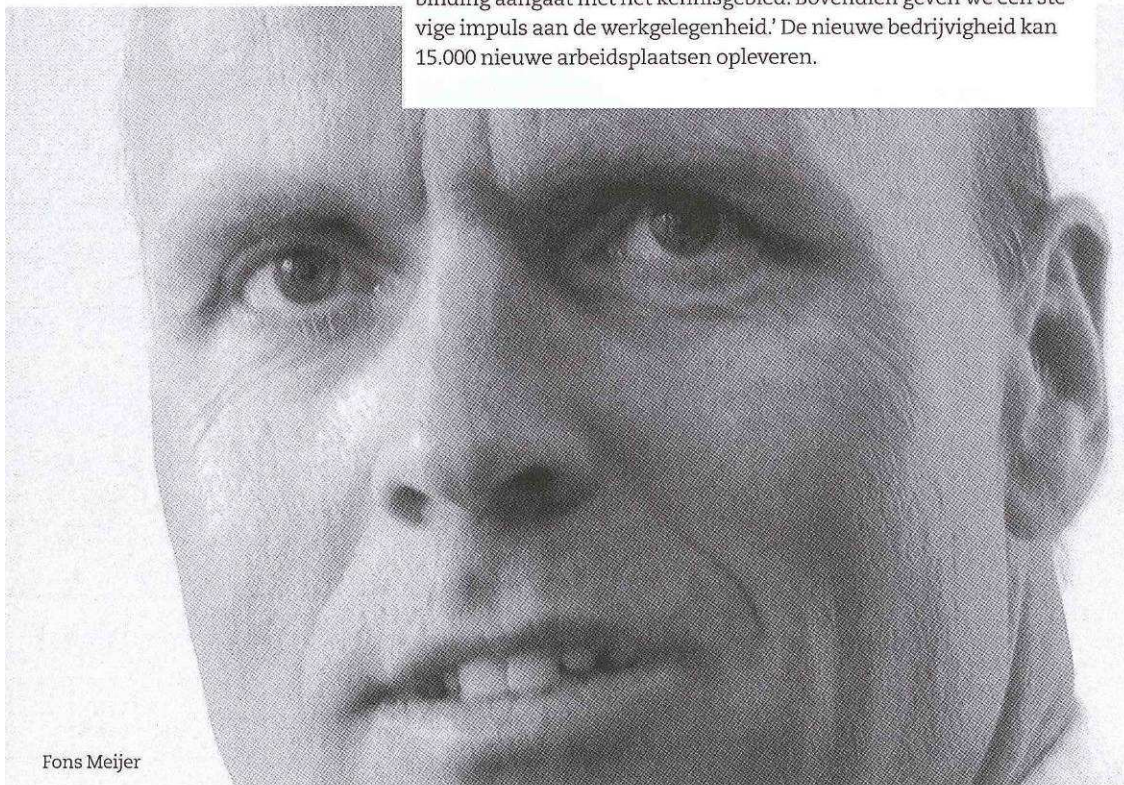
Uniek

'Bijzonder aan die bijeenkomsten was dat we samen iets probeerden te bedenken, zonder dat we wisten wat de uitkomst zou zijn,' herinnert Fons Meijer, programmamanager van Centraal District Rotterdam zich. 'Een van de belangrijkste doelstellingen is om nog meer bedrijven naar dit gebied te halen, om mensen ervoor te interesseren en te laten zien dat hier iets bijzonders gebeurt. Deze ontwikkelruimte is zo dicht bij het station en bij de binnenstad, dat is absoluut uniek.'

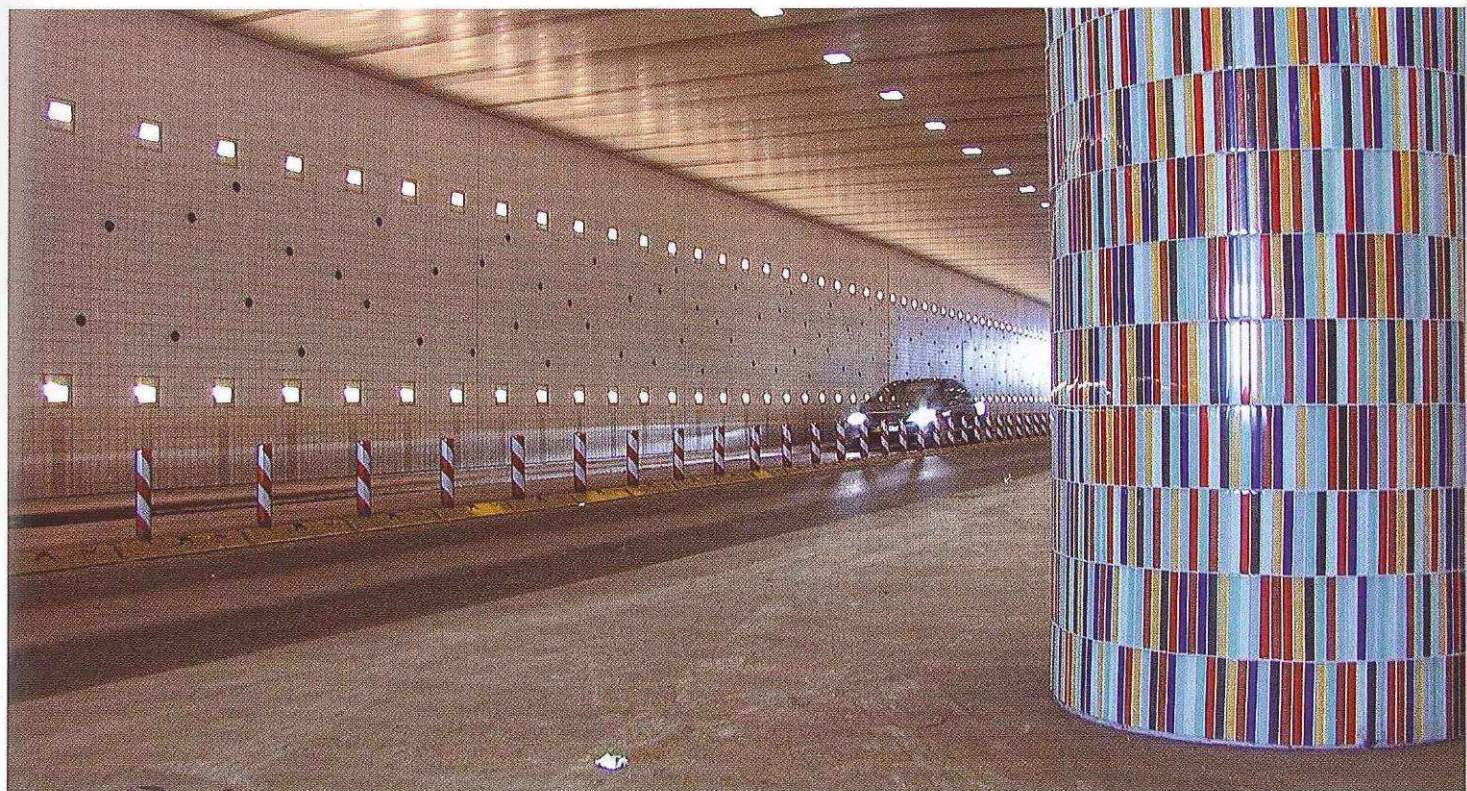
Naast de infrastructurele bouwopgave van de nieuwe stationsterminal, het metrostation, de Weenatunnel en de Kruispleingarage, en de bouw van meer woningen en kantoren in het gebied, is een van de grote opgaven om de buitenruimte in orde te krijgen, zodat een aangenaam verblijfsgebied ontstaat, ook tijdens alle bouwwerkzaamheden. Het verblijfsgebied is de ruimte waarin Rotterdam zich als internationale stad laat zien. Het is een 'mixone' (afgeleid van de mixed zone in onder meer de voetbalwereld, het gebied waar spelers, trainers en pers elkaar kunnen spreken) waar bedrijvigheid en openbare ruimte in elkaar overlopen, waar ontmoetingen kunnen plaatsgrijpen. Het is een gebied dat door snelle en aantrekkelijke looproutes goede aansluiting heeft op de rest van de stad en waar een voortdurende levendigheid heerst. De plinten van de huidige bebouwing en van de nieuwbouw zullen een cruciale rol spelen bij het welslagen van deze opzet.

'Daarmee moet het gebied beantwoorden aan de doelstellingen van de Stadsvisie,' zegt Fons Meijer. 'Er moet een duurzame samenhang komen tussen de verschillende onderdelen, wat moet leiden tot een betere entree tot de stad, tot een woonmilieu dat een levendige verbinding aangaat met het kennisgebied. Bovendien geven we een stevige impuls aan de werkgelegenheid.' De nieuwe bedrijvigheid kan 15.000 nieuwe arbeidsplaatsen opleveren.

This agreement was the outcome of a series of meetings with local stakeholders, municipality and experts aimed at finding an effective strategy for the station neighbourhood. They resulted in a concept for the area 'Weena | Global City District', with 'glocal' referring to the area's versatility that ranges from internationally operating companies (global) to local entrepreneurs (local). Since then, the Rotterdam Central District Association has been established, uniting the major players. One of its aims is to generate interest in the area as a business location. What is happening here is of importance to the rest of the city. 'We're actually completing the centre of Rotterdam', says Robbart Valk of LSI Project Investment. 'Improving the connections'll generate new circuits in the city, and thus a permeable grid. This'll attract more visitors. After all, it's about the economy of the city too'. According to Marius Meurs, director of Groot Handelsgebouw, it is essential now not only to make clear when projects, like the new station, will be completed, but also to bind the resident large companies to the area. 'The actual game's about to start', he says.



Fons Meijer





Marius Meurs







'De eerste prioriteit moet zijn: zorg dat je de partijen die er zitten hier ook behoudt'

Risico



Voor een aantal partijen in het gebied was het concept van het voorlopig bestemmingsplan dat in 2005 werd gepresenteerd reden om bij de gemeente aan te kloppen. 'De gemeente ontvouwde daarin een heel andere visie op het gebied,' herinnert Marius Meurs, directeur van het Groot Handelsgebouw, zich. 'Het moest vooral een doorgangsgebied worden, met veel kantoren. Het ging er om de mensen zo snel mogelijk van het station naar de stadscentrum te krijgen. Als een van de belangrijkste partijen in het gebied hebben wij toen gezegd: wat creëer je eigenlijk, wanneer het gebied alleen maar van maandag tot en met vrijdag van 9 tot 5 levendig is? Dat wordt een dooie boel, geen 24-uurs economie, geen leisure, waar ben je dan mee bezig? Terwijl Rotterdam de enige stad is waar het lukt de HSL op het Centraal Station te laten aankomen? Bovendien: zoveel kantoren bouwen, dat is een groot risico, want Rotterdam is nu eenmaal geen echte kantorenstad. Wij dachten dat het verstandiger was een plan te maken waarin werken, wonen en leisure bij elkaar komen. Meer een verblijfsgebied dan een doorgangsgebied.'

Ook Robbart Valk, projectdirecteur bij LSI project investment, ziet in het plan van 2005 een beginpunt: 'Wij hebben daar toen bezwaar tegen gemaakt. LSI was al bezig met de herontwikkeling van Central Post. Vanuit die herontwikkeling lieten we onze blik op de omgeving vallen en op het Schiekadeblok. We hebben in 2006 met een film onze visie op het gebied getoond en welke kansen wij voor de toekomst zagen. We hebben laten zien wat onze ambities waren. Er zijn in de loop der tijd ook andere partijen bij betrokken geraakt. De gemeente heeft de regie opgepakt, waarna die bijeenkomsten zijn ontstaan.' 'Het was en prachtig proces,' blikt Carol Hol terug. Als 'conceptionist' bij Concire, ontwikkelaar van gebiedsconcepten, had hij de leiding over de sessies die leidden tot het nieuwe gebiedsconcept. 'In vier expertmeetings was het knallen met elkaar. Er gebeurde wat. Glocal City District was precies het kwartje dat viel. In drie maanden tijd waren we eruit.'



Open vizier



De betrokkenen roemen ook de snelheid waarmee vervolgens het stedenbouwkundig plan is aangepast. 'Ik heb zo'n snelheid nog niet eerder meegeemaakt,' zegt Robbart Valk. 'Ik schrijf dat toe aan het feit dat we dat proces met open vizier met elkaar zijn aangegaan.' De bijeenkomsten onder leiding van Concire leidden tot een groot saamhorigheidsgevoel onder de deelnemers. Bovendien werd een duidelijk einddoel uitgestippeld. Valk: 'Het onderlinge vertrouwen dat die openheid creëerde bespoedigt het proces in de volgende fasen.' Robert Tuinenburg, site manager van Unilever aan het Weena, beschouwt de werkwijze als vanzelfsprekend. 'Ik zie het meer als de manier waarop ik gewend ben zaken te doen. Voor mij is het niet anders dan common sense: je gaat met mensen om de tafel zitten. Ik vind dat een heel natuurlijk verschijnsel. Er ontstaat een clarity of purpose, waaraan iedereen wat heeft.'

De gezamenlijk ontwikkeling van het gebiedsconcept heeft inmiddels geleid tot de Vereniging Rotterdam Central District, waarin de belangrijkste partijen zich hebben verenigd en waarbij andere belanghebbenden in het gebied, zoals exploitanten van vastgoed en andere ondernemers, zich kunnen aansluiten. De vereniging probeert onder meer bedrijven te interesseren zich in het gebied te vestigen.

Marius Meurs (Groot Handelsgebouw) vindt het een goed begin, maar maakt ook enkele kanttekeningen. 'We hebben nu de vereniging, we weten nu hoe we het willen. Maar hoe gaan we het doen? Het spel om de knikers moet nu beginnen. Het geheel is niet zo sterk dat er meteen een nv is opgericht. Dat kan alleen wanneer je zeker weet dat je over enorme ontwikkelingskracht beschikt. Maar goed, het draagvlak is gecreëerd.'

Volgens Meurs is het zaak het enthousiasme vast te houden, maar ook om duidelijkheid te verschaffen aan mensen die zich in het gebied willen vestigen. 'Toen ik hier ruim drie jaar geleden kwam werken, werd mij gezegd: eind 2009 is de terminal klaar. Zo ver is het nog lang niet. Je kunt pas grootschalige partijen aantrekken, wanneer je een duidelijk eindtijdstip voor ogen hebt. Dat is er niet. Het perspectief is nog niet concreet genoeg. En dan zie je dat er toch partijen weg gaan, zoals advocatenkantoor Loyens en Loeff. Dat kan dodelijk zijn voor zo'n gebied. Daarom moet de eerste prioriteit zijn: zorg dat je de partijen die er zitten hier ook behoudt. Holland Casino zoekt een ander onderkomen. Zorg dan dat je het casino in het gebied houdt.'



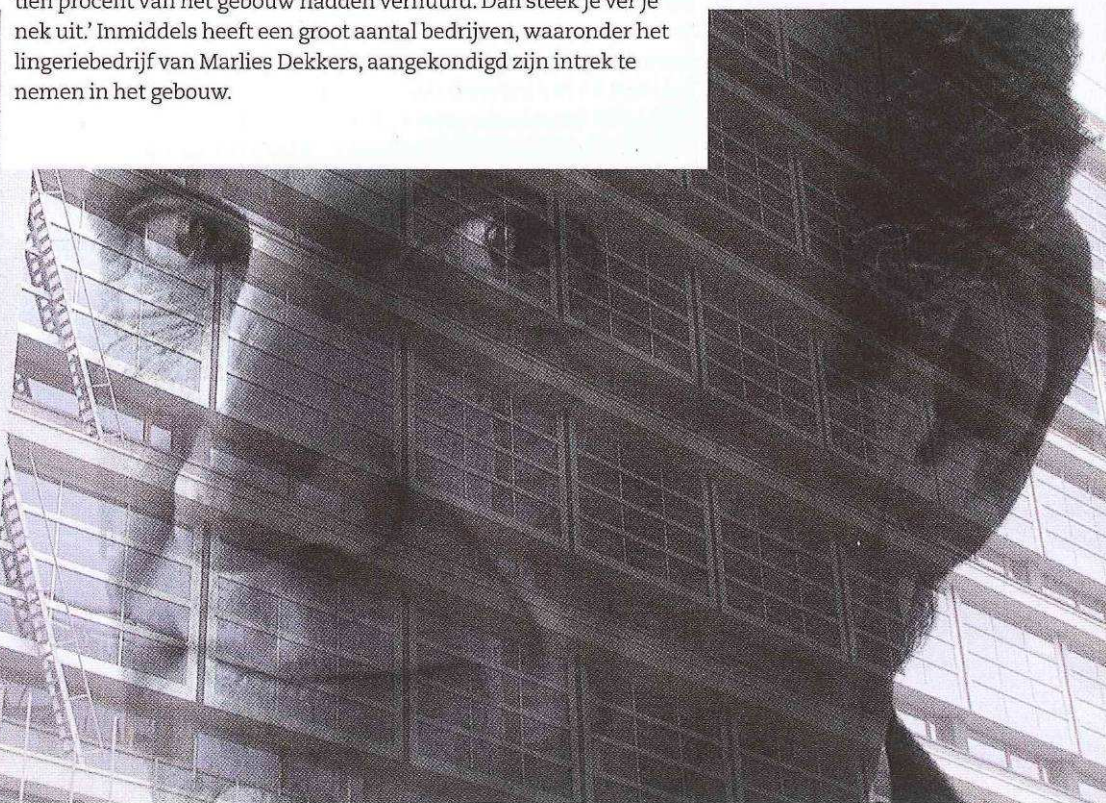
Grote ambitie



Volgens Meurs is Rotterdam daarin minder goed. 'Het mist een segmentatiebeleid. De gemeente moet zeggen: wat kunnen we doen om u hier, op deze plaats te laten blijven? Te snel wordt de partij gevolgd. Dat zie ik als een gevaar voor gebiedsontwikkeling. Rotterdam kiest te snel voor de grote ambitie en dan wordt het vaak niets. De stad wil grote bedrijven aantrekken, maar de mensen die daar werken, moeten hier dan wel wonen. Kantoor, prijs en plaats zijn allemaal prima, maar Rotterdam als woonstad, dát is dan toch een heel ander verhaal.'

Het Groot Handelsgebouw ziet, vooral na de net voltooide renovatie van het monumentale wederopbouwpaand, een duidelijke functie in het Centraal District. Meurs: 'Door de renovatie heeft zich een functiewijziging voorgedaan en zijn we een kantoorverzamelgebouw geworden.' In de plint passen functies waaraan veel bedrijven in het gebouw en daarbuiten ook iets hebben: horeca, een fitnessvoorziening, een fietsenmaker. 'Wij waren een voorbeeld voor het zakelijk district. Maar met zo'n parallel moet je oppassen: dit gebied is veel meer dan dit gebouw alleen.'

Robbart Valk (LSI) onderstreept het belang van een goede buitenruimte in de uitvoering van de plannen. 'Grote kantoorgebruikers zijn alleen bereid zich hier te huisvesten, wanneer ze weten dat het openbare gebied een goede uitstraling heeft. Dat is een belangrijke aantrekkingskracht van het gebied. Inmiddels zijn alle partijen daarvan doordrongen. Zo wordt de kwaliteit stap voor stap naar boven bijgesteld. De kunst is om die grote potentiële gebruikers ervan te overtuigen dat ze zich in dit gebied moeten vestigen. Central Post bewijst al het succes. We zijn met de renovatie begonnen toen we nog maar tien procent van het gebouw hadden verhuurd. Dan steek je ver je nek uit.' Inmiddels heeft een groot aantal bedrijven, waaronder het linteriebedrijf van Marlies Dekkers, aangekondigd zijn intrek te nemen in het gebouw.



Oude reflexen

'Het gaat niet om de stenen, maar om de stad,' zegt Valk. 'We maken eindelijk de Rotterdamse binnenstad af. Door de verbindingen te verbeteren komen er andere circuits door de stad. Er kunnen dan rondjes worden gelopen. Dat trekt meer bezoekers. Het gaat tenslotte om de economie van de stad. Het is een heel andere manier van werken dan wanneer je alleen op gebouwniveau bezig bent. En toch willen we allemaal nog wel eens in de oude reflexen schieten. Ik heb het idee dat de gemeente daartoe wat eerder is geneigd dan de marktpartijen. Laten we eerst die vereniging maar oprichten. Eerst die openbare ruimte aanpakken.'

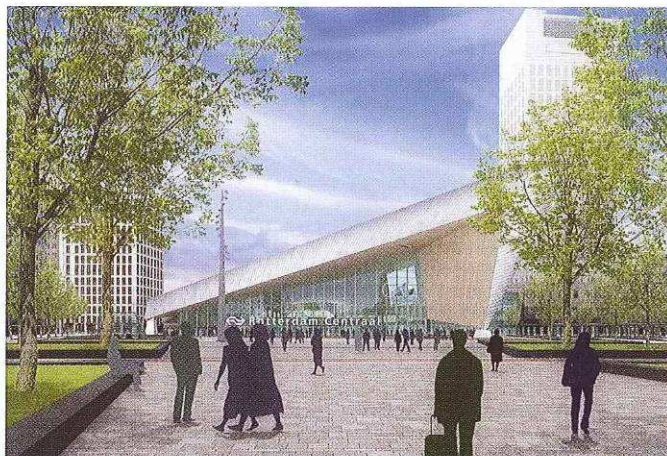
'Voor ons is het belangrijk om mee te doen, omdat je toch ook graag ontwikkelingen wilt helpen meesturen,' zegt Robert Tuinenburg (Unilever) 'Door betrokken te zijn bij dit gebied krijgen wij de kans ook iets te zeggen over de bereikbaarheid van het gebied, over de buitenruimte. Ik vind zelf dat de uitstraling van het gebied nu niet echt goed is. Dat is dan bespreekbaar te maken en het komt op de agenda. Dat is ook in ons belang: elke verbetering van het leefgebied is een plus en een verbetering van je concurrentiepositie.'

Ook is het volgens Tuinenburg een kwestie van volhouden. 'Je moet enthousiaste mensen bij het project betrokken houden, anders wordt het niets. En er is ook een lange adem nodig, want het gaat om een project over vele jaren. Alleen al daarom kun je het niet anders doen dan zoals we nu doen. Wanneer je in dit gebied top-down gaat opereren, dan ga je onherroepelijk kansen missen.' Tuinenburg ziet wel een gevaar: 'De crisis. Blijft er voldoende geld over om onze ambities waar te maken? Dat Rotterdam Centraal komt er uiteindelijk wel, maar gaan we die honderdduizenden vierkante meters kantooroppervlak ook ontwikkelen? Dat is de vraag.'

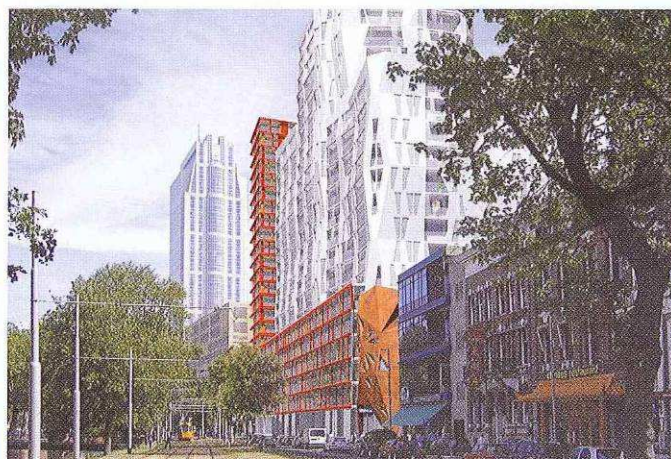
Robbart Valk ziet dat optimistisch in: 'Samen bouwen we met elkaar iets op. Dat is tegengesteld aan de oude aanpak. Met Rotterdam Centraal en Central Post is begonnen met de verwezenlijking van het gebied. De gehele ontwikkeling kijkt ver over de crisis heen. Het gaat om een tijdsbestek van bijna tien jaar. Ik ben daar niet somber over.'



'De kunst is om grote potentiële gebruikers ervan te overtuigen dat ze zich in dit gebied moeten vestigen'



Artist's impression promenade naar station



Artist's impression Calypso