

M4H: Optimale mix zoeken tussen wonen en werken

AUTEUR Bas Dijkhuizen

2023
EXCURSIE
BT EVENT



Het Merwe-Vierhavensgebied (M4H) in Rotterdam West wordt getransformeerd tot een stadswijk waar een mix van maken, leren, innovatie, cultuur en wonen centraal staat. Foto: Jan van der Ploeg

Het haven- en industriegebied Merwe-Vierhaven in Rotterdam staat aan de vooravond van een grote transformatie. Het gebied, M4H, dat net zo groot is als de binnenstad van Rotterdam, wil de gemeente samen met het havenbedrijf ontwikkelen tot een nieuw stadsdeel waarbij (bestaande) maakindustrie, wonen en voorzieningen elkaar versterken, gecombineerd met duurzame en circulaire ambities. Een complexe puzzel want hoe creëer je de juiste ruimtelijke balans in deze grootschalige gebiedstransformatie?

Een belangrijke stap bij de transformatie van het verouderde westelijk haven- en industriegebied is de recente goedkeuring door de Rotterdamse gemeenteraad van het masterplan voor het deelgebied Merwehaven. In deze voormalige fruithaven worden in de toekomst wonen, werken en de haven met elkaar samengebracht. In het deelgebied komen ongeveer 2.500 huur- en koopwoningen, in alle prijsklassen, en is er ruimte voor zo'n 30.000 vierkante meter vloeroppervlak voor innovatieve, creatieve maakbedrijven en circa 15.000 vierkante meter stedelijke voorzieningen. Duurzaamheid en circulariteit is het uitgangspunt met daaraan gekoppeld een vernieuwende aanpak op mobiliteit.

Het Merwe-Vierhavensgebied is opgedeeld in vijf deelgebieden die zijn vastgelegd in het 'Ruimtelijk Raamwerk' (2019). In dit raamwerk, met daarin het concreet herontwikkelingsplan voor 2035 en vervolgplannen voor 2050, staat onder andere dat ieder deelgebied een mix aan functies krijgt, die per gebied weer van elkaar verschillen en elkaar aanvullen.

'Geen enkel deelgebied wordt monofunctioneel', zegt David Louwerse, projectmanager Ruimtelijke Economie bij de gemeente Rotterdam. Als voorbeeld geeft Louwerse het deelgebied Galileipark, in het hart van Merwe-Vierhavensgebied. Dit gebied, grenzend aan het deelgebied Merwehaven, wordt op dit moment al doorontwikkeld naar een innovatiecluster met ruimte voor een nieuwe generatie aan grotere maakbedrijven en diverse energiebedrijven. Hier komen geen woningen.

Er is ruimte voor maakbedrijven tot in de zwaardere mili-

teucategorie 4.2 in het hart van het Galileipark, op gepaste afstand van de woongebieden, met daarnaast ruimte voor functies als horeca, sport, groen en cultuur. 'Dit is op zich een bijzonder deelgebied ten opzichte van de andere gebieden, waar wonen en werken met elkaar worden gemixt, maar wel met verschillende dichtheden en doelgroepen qua wonen en werken.'

Betaalbare werkruimte

De transformatie van de Merwehaven wordt op korte termijn in gang gezet en de verwachting is dat begin 2027 de eerste woningen worden opgeleverd. Dit deelgebied heeft het grootste aandeel qua wonen met uiteenlopende woon-doelgroepen met appartementen voor zowel jongeren als senioren en gezinnen in een stedelijk woonmilieu. De bedrijvigheid in dit gebied is kleiner van aard, met name voorzien in de plinten van de woongebouwen. Louwerse: 'In het gebied is er nog bestaand vastgoed in de vorm van oude loodsen die geschikt zijn voor bedrijfsverzamelgebouwen. Dit bestaande vastgoed biedt in deelgebied Merwehaven ruimte voor bedrijvigheid die over het algemeen kleiner en creatief van aard is.'

Gevolg van de algehele M4H-gebiedsontwikkeling is dat de bestaande bedrijvigheid, zware (haven)industrie zal verdwijnen uit het gebied. Volgens Louwerse is het gebied langzaam aan 'het verkleuren'. 'Het is niet zo dat alle bedrijven die er nu nog zijn gevestigd moeten vertrekken. Een deel van de bedrijven transformeert gewoon mee en daarvoor is ook echt ruimte. De haven-logistieke functies verdwijnen. Innovatieve maakindustrie komt hiervoor terug voor zowel de haven als de stad.'

Dat gaat niet van vandaag op morgen, benadrukt de projectmanager. 'Daar zit enige fasering in mede omdat het een enorm groot gebied is. Het is spannend om dit soort maakbedrijven dichtbij wonen te brengen want we komen uit een tijd waar dit soort activiteiten allemaal strikt gescheiden was. Daar waren ook goede redenen voor want industrie maakt soms herrie en zorgt voor overlast. Maar we zien dat veel industriële bedrijven door innovatie juist stiller en beter mengbaar worden. Het mengen van wonen en werken in elkaars nabijheid levert ook allerlei voordelen op, onder meer voor de levendigheid van het gebied en het zorgt ook voor kortere woon-werkafstanden.'

Gábor Everraert, opgavemanager team Ruimtelijke Economie bij de gemeente Rotterdam, voegt hieraan toe dat niet ieder bedrijf in een gemengd gebied als M4H past. 'Daarvoor moeten we aparte monofunctionele industrielocaties beschikbaar blijven. Die hebben we verspreid over een aantal bedrijventerreinen in onder andere Spaanse Polder en Hoogvliet. Daar is ruimte voor bedrijven in de hoogste milieucategorie 5. De bedrijven die het meeste overlast of risico veroorzaken binnen M4H blijven, zoals gezegd, geclusterd in het Galileipark.'

Opzet Makersstraat

Grote uitdaging voor dit gebied wordt straks het bestemmingsverkeer dat probleemloos in en uit het gebied moet kunnen rijden zonder het andere verkeer in de weg te zitten. Daarvoor wordt de 'Makersstraat' ontwikkeld, waarvan een deel inmiddels al is gerealiseerd. Louwerse: 'Deze straat moet ervoor zorgen dat de bevoorrading van de zware industrie wordt gescheiden van het andere verkeer in het gebied. Dit zodat op een soepele manier plaatsvindt zonder dat het langzame verkeer en voetgangers in het gebied worden gehinderd. Met dit soort ingrepen, proberen we de verschillende doelgroepen in M4H zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.' Ook komen er zogenaamde flexzones die kleinere ondernemers gevestigd in een plint met elkaar delen. Het is dus niet zo dat iedere ondernemer straks een eigen laad- en losplek krijgt toegewezen.' In het mobiliteitsplan is ook vastgelegd dat het parkeren in M4H collectief plaatsvindt: parkeren vindt niet plaats bij individuele gebouwen. Parkeren is mogelijk in een aantal multifunctionele mobiliteitshubs waar naast parkeerplaatsen, ook ruimte is voor bijvoorbeeld deelvervoer, pakketpunten. Louwerse: 'Het idee is dat je als bezoeker, bewoner of medewerker van een bedrijf allemaal gebruik maakt van dezelfde parkeerplaatsen in de mobiliteitshub. Dat werkt efficiënter want als een bewoner om acht uur 's ochtends met de auto naar zijn werk vertrekt dan kan een medewerker van een bedrijf, dat hier gevestigd is, die parkeerplaats overdag gebruiken. Als hij 's avonds weer weg gaat dan is die parkeerplek weer vrij voor een bewoner. Hiermee willen we ook dat het autoverkeer niet onbeperkt groeit, omdat het omliggende wegennet een dergelijke groei niet aan kan. Een mobiliteitshub zorgt voor meer ruimtelijke kwaliteit want je hebt niet meer al dat blik in de straat staan.'

Andere vervoersvraag

Voor bedrijven is dit volgens Everraert een grote verandering. Voorheen werd bij de uitgifte van een kavel toegestaan dat een kwart van de grond werd gereserveerd voor een parkeerterrein. 'We willen niet dat in het gebied veel ruimte verloren gaat aan parkeren daarvoor hebben we de mobiliteitshubs. Als je als bedrijf je hier wilt vestigen dan betekent dit dat we iets terug vragen, vooral ook om zo eerlijk mogelijk om te gaan met het ruimtevraagstuk en om het gebied bereikbaar te houden. Het moet bij ondernemers tussen de oren gaan zitten dat zij heel veel krijgen. Daar staat alleen tegenover dat wij van ze vragen of ze passen in het systeem. Dat is een heel andere denkwijze dan we tot nu toe gewend zijn. De vervoersvraag wordt anders als we als stad willen stimuleren dat mensen of fietsafstand van hun werk gaan wonen.'

Bij de gronduitgifte voor bedrijven hebben de gemeente Rotterdam en het Havenbedrijf van Rotterdam een flinke

vinger in de pap want beide hebben samen volgens Everraert grofweg 80 procent van de grond in het bezit. Everraert: 'Dat geeft ons als gemeente een sterke uitgangspositie bij de uitgifte aan marktpartijen. Onze wensen zijn maatgevend voor de uiteindelijke invulling van de gebieden. Tussen de kavels door zitten ook particuliere eigenaren. Voor die partijen is het zaak dat we ze meekrijgen in het grotere plan. Dat is vooral een kwestie van het gesprek aangaan en laten zien hoe dit gebied eruit komt te zien. We richten ons overigens niet alleen op beleggers of ontwikkelaars, maar ook de eigenaar-gebruiker die een specifiek pand in eigen beheer wil ontwikkelen om zijn risico's af te dekken.'

Louwerse erkent dat de ambities in de manier vorm wordt gegeven aan het M4H hoog liggen voor zowel de gemeente als ook de vastgoedbeleggers en ontwikkelaars. 'In de gebiedsontwikkeling worden verschillende gemeentelijke doelstellingen met elkaar vervlochten, zoals het huisvesten van maakbedrijven en een aangenaam woonklimaat en natuurlijk moet het financiële plaatje ook kloppen. Het is niet vanzelfsprekend dat we hierover allemaal meteen op een lijn zitten. Een gemengd concept waar je wonen en werken in één mandje legt, dat is best een puzzel die we met elkaar moeten leggen. We kijken dan ook serieus naar aansprekende voorbeelden in andere grote steden.' Everraert voegt hieraan toe dat dat ontwikkelaars vooral worden uitgedaagd op het gebied van visualiteit. 'Ontwikkelaars van bedrijfspanden zijn platweg gewend om een kavel toegewezen te krijgen om er vervolgens een 'doos' neer te zetten. Wij zijn van mening dat zij een verantwoordelijkheid hebben wat betekent dat de bewoners en bezoekers straks niet terecht komen in een desolaat gebied. Als je hier iets wilt realiseren dan betekent dat je iets moet realiseren dat past in een echte ondernemende stad.'

Open plinten

Zo wil de gemeente volgens Louwerse in een aantal deelgebieden zorgen voor, wat hij noemt, 'een bepaalde plintbeweging'. 'We werken toe naar 'open plinten' dus niet de rolluiken potdicht omdat een bedrijf niet zit te wachten op pottenkijkers. Dat betekent dat ook voor de eindgebruikers van bedrijfsruimte hier de knop om moet. We gaan in gesprek met bedrijven zodat ze zich kunnen uitspreken hoe zij dit voor zich zien.'

Voor bedrijven die interesse hebben in vestiging in het Merwe Vierhavens gebied heeft de gemeente een economisch toekomstbeeld uitgewerkt. Everraert: 'We willen in dit innovatieve maakbedrijven met een focus op energietransitie, mobiliteit en circulaire economie.'

M4H wordt niet zomaar een binnenstedelijke bedrijfslocatie, maar een plek waar met name ruimte wordt geboden aan creatieve makers en scale-ups om door te groeien. Als

ze eenmaal uit die fase zijn gegroeid dan kunnen ze zich vestigen op bijvoorbeeld een locatie in Spaanse Polder. Louwerse: 'Het Galileipark is bijvoorbeeld vooral een locatie voor niet alleen R&D, maar ook voor bedrijven op het gebied van prototyping en productie.'

Het idee van M4H is volgens Louwerse en Everraert dat het een springplank vormt voor bedrijven. 'Een plek waar ondernemers kunnen starten en doorgroeien. M4H wordt geen plek voor megabedrijven. Als ze uit hun jasje groeien, is het de bedoeling dat ze doorgroeien op een plek die daar ruimte voor biedt. Denk aan bijvoorbeeld de Spaanse Polder of in het havengebied.'

Ondernemers die zich willen inzetten voor samenwerking en uitwisseling van kennis met andere partijen in het gebied genieten volgens Louwerse de voorkeur. 'Wij denken dat het bevorderen van innovatie en circulaire economie in M4H pas vorm krijgt als verschillende type bedrijven die in elkaars nabijheid zijn gevestigd met elkaar willen samenwerken. Dat geeft de extra meerwaarde die we nastreven op het gebied van werken.'

Inmiddels begint de interesse bij bedrijven op gang voor vestiging in het transformatiegebied. Dat zijn volgens Louwerse ondernemers van uiteenlopende pluimage van zzp'er tot en met grote bedrijven. 'Sommige passen goed en anderen niet. Uit gesprekken die we voeren blijkt dat veel

ondernemers, ten opzichte van andere industriële vestigingslocaties, vooral gecharmeerd zijn van het gemengde klimaat met horeca, wonen en sportfaciliteiten in de nabijheid. Dat maakt het voor ondernemers aantrekkelijk om mensen te werven in plaats van een afgelegen locatie op een monofunctioneel industrieterrein.'

Actieplan bedrijfsruimte

Het besluit vorig jaar november van het Rotterdamse college om de komende vier jaar een rem te zetten op de verdere teruggang in ruimte voor werken en te streven naar de juiste bedrijven' zo veel mogelijk 'op de juiste plaats, pakt volgens Everraert positief uit bij de ontwikkeling van M4H. 'Deze collegetarget is vastgelegd in het actieplan bedrijfsruimte, en is een steun in de rug van het Ruimtelijk Raamwerk, waarin staat dat in M4H meer dan 100.000 vierkante meter aan ruimte voor werk beschikbaar komt met daar tegenover 5.000 woningen. Het actieplan komt voor ons op het juiste moment want het zorgt ervoor dat de verhouding wonen-werken meer in balans komt. Lange tijd was de teneur dat bedrijvigheid uit de stad leek te gaan verdwijnen. Volgende mijlpaal is als de gemeenteraad begin volgend jaar het definitieve bestemmingsplan vaststelt voor het Merwe-Vierhavensgebied. Dat is een belangrijke onderlegger om verder te gaan ontwikkelen in dit gebied, waar we meer ruimte gaan bieden aan de maakindustrie en afscheid nemen van het principe van 'haven eruit stad erin.'



Het Keilekwartier in M4H wordt getransformeerd naar een makers - atelier, kunst- en designdistrict. Foto: Sandra Koning