

HEIJPLAAT 2005



INHOUD

Inleiding	3
Heijplaat + Rotterdam	3
Een rijk verleden	4
Gebruik	4
Sfeer	5
Typologieën	5
Economie	6
Bereikbaarheid	6
Hinder	7
Slijtage	7
Plannen	8
Sterk en zwak (SWOT)	8
Aanpak	9
Urban Shipyard Rotterdam	9



INLEIDING

[Heijplaat 2005](#) is in de eerste plaats een onderzoek naar het specifieke karakter van Heijplaat. De studie legt de bijzondere kwaliteiten van Heijplaat bloot en verbeeldt de eigenschappen. Deze inventarisatie is belangrijk bij het uitstippelen van een plan voor de toekomst van het gebied. Vervolgens noteert de studie de sterke en de zwakke punten van Heijplaat en de kansen en bedreigingen voor het gebied.

[Heijplaat 2005](#) doet bovendien een (schets)voorstel voor de aanpak van Heijplaat. De nadruk ligt de komende jaren op het beheren van plekken waar het goed gaat en op het actief aanpakken van plekken die slijtage vertonen. Het RDM-terrein, de Heijsehaven en het naoorlogse tuindorp 'de Heij' verdienen een actieve aanpak.

Het RDM-terrein en omgeving spreken enorm tot de verbeelding en vragen vanwege leegstand en dreigend verval om een visie op de toekomst.

[Heijplaat 2005](#) reikt daarvoor een programma aan; *Urban Shipyard Rotterdam*.

HEIJPLAAT + ROTTERDAM

Heijplaat is echt Rotterdams. Dat is de kracht van Heijplaat. Het ligt schitterend aan de Maas. De activiteiten in de haven zijn imposant. Het RDM-terrein en het tuindorp Heijplaat illustreren de geschiedenis van Rotterdam als wereldhaven. Het enige echte zandstrand van Rotterdam ligt op het Quarantaineterrein.

Heijplaat is onderdeel van Stadshavens Rotterdam. In het gebied van de Stadshavens is er kans op een nieuwe verbintenis tussen stad en haven. In Heijplaat is die verbintenis al de werkelijkheid. Er zijn maar weinig plaatsen waar de stad en de haven zo overtuigend samengaan. De nogal geïsoleerde ligging van het gebied in de stad is opvallend. Dit isolement was en is de basis voor een heel eigen karakter. De relatie met Rotterdam krijgt vorm dankzij de fantastische vergezichten vanuit Heijplaat.



HEIJPLAAT + ROTTERDAM



Studiegebied

EEN RIJK VERLEDEN

In 1902 start de RDM zijn scheepsbouw-activiteiten op de kop van de Waalhaven. De snelle groei en het isolement van de werf brengen de RDM ertoe om de huisvesting van de arbeiders op Heijplaat zelf ter hand te nemen. Inspiratie is de Engelse 'Garden City'. Vanaf 1913 ontstaat het unieke tuindorp Heijplaat, dat in het begin bestaat uit o.a. 400 arbeiderswoningen, een badhuis, een bibliotheek, winkels, scholen en twee kerken. Voor het afzonderen van besmette zeelieden opent in 1934 de Quarantaine-inrichting met paviljoens voor verblijf, ontsmetting en een mortuarium. De zeldzame combinatie van scheepswerf, dorp en inrichting duikt voortdurend op in de sociale en economische geschiedenis van Rotterdam. Die geschiedenis drukt zich ook nu nog tastbaar uit in de rijke architectuur van de ensembles en van de afzonderlijke gebouwen. Heijplaat is daarom ook cultuur- en architectuurhistorisch belangrijk. De Quarantaine-inrichting wordt een Rijksmonument. Een cultuurhistorische verkenning van het RDM-complex is klaar. Een vitale toekomst voor Heijplaat kan kracht ontleenen aan het tastbare verleden. Dat is de opwindende uitdaging voor het gebied.

GEBRUIK

Op Heijplaat is de mix van haven en stad geen toekomst, maar de werkelijkheid van alledag: een moderne containerhaven naast wonen in een (tuin)dorp, een romantisch strand naast internationale bedrijven in de scheepsbouw, moderne kantoren in monumentale havenarchitectuur naast de opslag van koper en aluminium, ateliers van kunstenaars en spontane wildernis, veel vrachtauto's met containers maar ook de nieuwste BMW, prima plekken om te vissen en een haven vol schepen. Heijplaat biedt ruimte om te wonen, te werken en te recreëren. Op Heijplaat gebeurt dat op een unieke en ook typisch Rotterdamse manier.



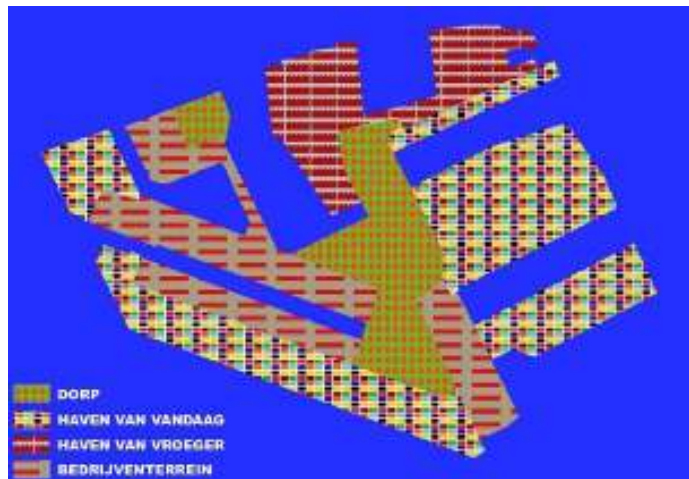
SFEER

Heijplaat is bijzonder sfeervol. Het is er dorps en internationaal, intiem en weids, monumentaal en alledaags, oogstrelend en banaal. De sfeer van Heijplaat is ook te horen (havengeluiden, klotsend water), te voelen (wind, gebouwen die trillen door verkeer) en te ruiken.

We onderscheiden grofweg vier sferen die in Heijplaat domineren:

- de haven van vandaag
- de haven van vroeger
- het tuindorp
- het bedrijventerrein

Deze sferen zijn belangrijk. Veranderingen op Heijplaat zijn kansrijk en op hun plaats als zij aansluiting vinden bij de sfeer die heerst.



TYOLOGIE

Heijplaat heeft dankzij haar rijke geschiedenis en de verschillende gebruikers ook een ruimtelijke rijkdom, die andere delen van de Rotterdamse stadshavens missen.

Bij de ruimtelijke beschrijving van Heijplaat onderscheiden wij vier typologieën:

- zware jongens,
- hallen/loodsen/bedrijfsgebouwen,
- tuindorp,
- veld.

De typologieën reageren elk anders op veranderingen en vragen om een verschillende benadering. Waarschijnlijk ligt bij de zware jongens de nadruk op het vinden van geschikte (nieuwe) gebruikers voor het 'monumentale' gebouw. Bedrijfsgebouwen en hallen laten zich makkelijk verbouwen of afbreken. Op velden zijn snel en eenvoudig nieuwe activiteiten mogelijk. Bij tuindorp is koesteren veelal het devies.

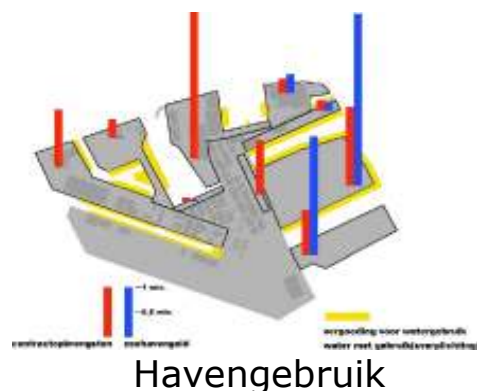
ECONOMIE

Op Heijplaat domineert nog altijd de economie, die aan de haven verbonden is: de containeroverslag, opslag van goederen, scheepsbouw, maritieme dienstverlening, bedrijven met klanten in de haven. Die economie is vitaal.

De kaart 'havengebruik' toont de omvang van contractopbrengsten en zeehavengeld. Een niet (langer) aan het water en de kades gebonden bedrijvigheid tekent zich af, vooral op RDM-terrein en het rond het Quarantaineterrein.

Men zegt wel dat Heijplaat geïsoleerd ligt. Maar tegelijk is het opgenomen in globale economische netwerken. De oriëntatie is vaak mondiaal, maar steeds vaker ook Europees en Rotterdams. Nieuwe stedelijke economieën voelen zich ook thuis op Heijplaat.

Pioniers in de wereld van culturele productie vestigen zich graag in de vrijgekomen industriële gebouwen. Het RDM-terrein biedt ook ruimte aan onderwijsactiviteiten (Albeda/HRO) en het kantoor van Stadshavens Rotterdam.



BEREIKBAARHEID

Heijplaat is niet goed bereikbaar. Dat isolement draagt bij aan het karakter van het gebied en leidt tot creatieve oplossingen. Maar het is natuurlijk ook een probleem. De reistijden naar andere bestemmingen in Rotterdam zijn vaak lang en onbetrouwbaar (zie kaart *reistijden*). Ook in het gebied zelf is de loopafstand tussen verschillende plekken fors. De lange reistijden over de weg staan in contrast met de korte vaartijden over water. Hotel New York, de Oude Haven en het Willemsplein bijvoorbeeld zijn in minder dan 15 minuten met de boot te bereiken.

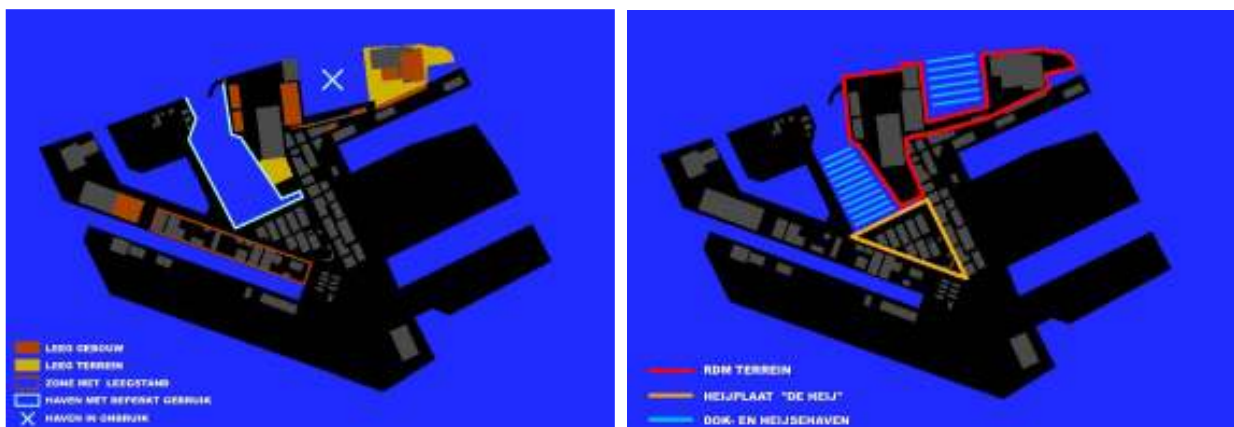
Watertaxi's doen Heijplaat steeds vaker aan. Hier ligt een enorme kans. Veel plekken op Heijplaat zijn niet altijd 'open' en niet voor iedereen toegankelijk. Meer dan de helft van het grondgebied van Heijplaat bevindt zich achter hekken. De opgave is om bij transformaties met deze (on)toegankelijkheid een omgang te vinden. Soms ligt openbaar maken voor de hand, bijvoorbeeld op (delen van) het RDM-terrein.

HINDER

Het milieu is op Heijplaat net als overal in Stadshavens erg belast. Zo is de geluidsbelasting die samenhangt met containeroverslag er groot. Heel Heijplaat valt binnen een 60dB(A)contour. Dat betekent bijvoorbeeld dat het toevoegen van extra woningen niet mogelijk is. De milieubelasting maakt bovendien functiemenging lastig. De luchtkwaliteit is met hoge concentraties NO₂ en fijn stof matig. De hoogste concentraties komen boven de rivier voor. Vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over de rivier gelden vrijwaringszones van 25 meter en zelfs van 40 meter ten oosten van het Quarantaineterrein. De mogelijkheden van ontwikkelingen direct aan het water zijn daarmee beperkt. De omvang van de vervuilde grondproblematiek is moeilijk te overzien. Op veel plaatsen lijkt sanering op termijn of bij grootschalige (her)ontwikkeling nodig. Voor het RDM-terrein ligt er een bestuurlijke afspraak om de bodemverontreiniging te saneren.

SLIJTAGE

Heijplaat is op heel veel plaatsen vitaal. Maar in het gebied is ook slijtage zichtbaar. Vooral rond de havens van vroeger (zie sfeer) is dat zichtbaar. Hier zijn er veel plekken met leegstand en verval. Ook langs de Eemhavenweg komt leegstand voor. De Heijsehaven en de Dokhaven worden erg beperkt gebruikt en sommige kades zijn in onbruik. Hier en daar zijn de kades ook in verval. Er zijn terreinen met economisch rendabele maar tegelijk 'marginale' vormen van gebruik, bijvoorbeeld het 'empty depot' (opslag van lege containers) en de autowrakken op het RDM-terrein. In het tuindorp kalft het draagvlak voor voorzieningen langzaam af (winkels, zwembad). De buurt 'de Heij' is bouwkundig afgeschreven en aan herstructureren toe. Het is zaak de slijtageplekken te repareren en het verval te keren. De aandachtsgebieden zijn het RDM-terrein, de Heijse- en Dokhaven en de Heij.



PLANNEN

Er zijn volop plannen in de maak voor Heijplaat. Er zijn kleine initiatieven en grote operaties. Soms gaat het om een nieuwe gebruikers voor een leeg gebouw of om een plan voor de openbare ruimte. En soms om een duurzame aanpak van een omvangrijk gebied. Soms is Stadshavens Rotterdam aan zet, soms nemen private partijen het initiatief.

Met deze plannen beweegt Heijplaat zich gaandeweg in de richting van een meer urbaan gebied. De verschillende initiatieven bieden een goed aanknopingspunt voor een samenhangende economische en sociale verbetering van Heijplaat.

Veel energie kan uit het gebied zelf komen; mobiliseer de maritieme en grondgebonden ondernemers, de bewoners en de corporatie, kunstenaars, instellingen, schippers, overheid en geïnteresseerde investeerders. Hier ligt een rol voor Stadshavens Rotterdam.

STERK + ZWAK

Sterk:

- Heijplaat is een erg Rotterdamse plek
- Heijplaat is een plek met een rijke en tastbare geschiedenis
- Er is al een boeiend mengsel van stad en haven
- De positie aan de rivier en de havens is fantastisch
- Er zijn heel vitale plekken
- Heijplaat biedt ruimte
- Er is goedkoop vastgoed
- Er is een betrokken gemeenschap
- Er is belangstelling van buiten

Zwak:

- Er is slijtage en er zijn plekken en gebouwen in verval / leegstand
- Het woongebied is (deels) verouderd
- Heijplaat heeft weinig draagvlak voor voorzieningen
- Heijplaat is moeilijk bereikbaar
- Er zijn nog maar weinig havengebonden activiteiten
- Er is een beperking aan wat er kan (hinder van geluid / bodem)

Bedreigingen:

- Leegstand en verval zorgen voor een neerwaartse spiraal
- Plekken met marginaal gebruik drukken een stempel op de sfeer
- Langlopende contracten maken snelle reacties op ontwikkelingen moeilijk
- Milieueisen (geluid/bodem/stof) staan verbeteringen in de weg
- Plannen voor 2030 kunnen verlamdend werken

Kansen:

- Heijplaat biedt plek aan een mix van haven en stad
- Er is ruimte voor experimenten / laboratoriumsituatie
- Heijplaat laat tijdelijke ingebruikname toe
- Heijplaat kan zich als bijzondere plek aan de Maas ontpoppen
- Heijplaat kan een 'Europese plek' worden
- Bottom-up aan de slag met betrokken bewoners, bedrijven, corporatie, instellingen...

AANPAK

Op Heijplaat is de combinatie van havenactiviteiten en stedelijk gebruik al lang de werkelijkheid. De beweging van Heijplaat gaat in de richting van een meer urbaan milieu. Stadshavens Rotterdam begeleidt die veranderingen met een 'open plan'. Nieuwe vormen van ruimtelijke ordening kunnen onderzocht en toegepast worden.

Het vertrekpunt is het Heijplaat van vandaag. Koester de kwaliteiten en grijp de kansen. De horizon is vaak vlakbij en soms ver weg. Wat gebeurt er morgen? Wat kan er volgende maand? Wat te doen in 2006? De vernieuwing komt uit het gebied zelf.

De aanpak van Heijplaat concentreert zich op dynamisch beheer. Dat betekent het onderhouden en verbeteren van plekken die daarom vragen en soms zaken hun beloop laten. Plekken die slijtage vertonen en gebieden die slecht presteren vragen om een stevige aanpak op de korte termijn. Het RDM-terrein verdient een sterk perspectief op de toekomst. Tuindorp Heijplaat ook.

Het RDM-terrein vraagt om een directe en actieve aanpak. Het zoeken is naar (nieuwe) vitale programma's, die zich thuis voelen in zo'n bijzonder havencomplex. Het is slim te beginnen in het westelijke deel, dicht bij het dorp en de Heijsehaven. Cruciaal is uitplaatsen van het overlastgevend 'empty depot'. De verbeteringen zijn al in volle gang (Droogdok 17, hogeschool Rotterdam).

Er moet begonnen worden met het weer in gebruik nemen en inrichten van de Heijsehaven en de Dokhaven. OV openbaar vervoer over water, binnenvaart en de werkplaats van het Havenmuseum zijn bijvoorbeeld kansrijk.

De reconstructie van de Heij wordt door Woonbron Maasoevers actief ter hand genomen. Er ontstaan ook kansen voor een nieuwe relatie van het tuindorp met het RDM-terrein.

Het Quarantainegebied moeten we koesteren en waar mogelijk versterken en verbinden met het RDM-terrein en het dorp Heijplaat. De Eemhavenweg blijft als vooral bedrijfsterrein in gebruik, maar het toekomstige profiel verdient aandacht.

URBAN SHIPYARD ROTTERDAM

Urban Shipyard Rotterdam is de uitkomst van een eerste zoektocht naar een vitaal programma voor het RDM-complex en de wijde omgeving. Urban Shipyard Rotterdam is een nieuwe stadswerf in de haven. Het programma baseert zich op commercie, creatie, ambacht, innovatie en toerisme. Het combineert kennis- en maakeconomie, hoofd en handen. Heijplaat is er qua sfeer, geschiedenis, ruimte en infrastructuur als het ware voor gemaakt. Het klopt met de 'sense of place'.

Urban Shipyard Rotterdam: Yacht-Refit van de duurste jachten ter wereld en het inzetten van daarvoor in Nederland verzamelde kennis en kunde, ambachtelijke vakkennis en opleiding als perspectief voor Rotterdamse jongeren, het vermaken van een verwende clientèle in de stad, een spannende bestemming voor toeristen die van een nieuwe dimensie van de haven willen genieten, culturele activiteiten die Heijplaat/RDM opwindend maken en daardoor ook aantrekkelijk zijn voor investeringen, de bewoners, studenten en creatieve ondernemers die zorgen voor de dagelijkse couleur locale en een humuslaag. Dit zijn de ingrediënten voor een spannend concept.

Urban Shipyard Rotterdam komt tegemoet aan alle verlangens van de stad; diversificatie van de economie, perspectief voor lager opgeleiden (die dus niet kansarm zijn), push van de vrijetijdsector, plek voor de creatieve industrie, meer wonen aan het water en imagoverbetering van de stad in de wereld. Urban Shipyard Rotterdam is de moeite van het verder onderzoeken waard.



COLOFON

Heijplaat 2005

Opdrachtgever

Ontwikkelingsmaatschappij Stadshavens Rotterdam N.V.

Projectgroep

Cor van Asch (Stadshavens Rotterdam),
Monique de Knecht (Stadshavens Rotterdam),
Jean Paul Andela (dS+V), Dirk van Peijpe (dS+V),
Marc Verheij (dS+V), Aldo van Kleef (OBR),
Peter Zwart (OBR), David Stillerboer (HBR)

Boek

Dirk van Peijpe (dS+V) met bijdragen van Lloyd Muskiet,
Thieu Knibbelaar, David Stillerboer en Jan van Teeffelen

Kaarten

Dirk van Peijpe (dS+V)

Fotografie

Dirk van Peijpe (dS+V)