

3 Katshoek

"Door niet alleen een gebouw te herontwikkelen, maar na te denken over het gebied waar het gebouw staat, kan de plek in waarde stijgen"



Bouw jaren '60 > Huidige functie vestiging 'start-ups' en middelgrote bedrijven > Transformatie bedrijfsverzamelgebouw met flexibel totaalconcept > Herontwikkeling door Basement Project Development

4 The Student Hotel

"The Student Hotel brengt leven in de stad met een inspirerend stedelijk concept"



Bouw jaren '50 + '80 > Oorspronkelijke functie werkplaatsen en kantoren > Transformatie studentenhotel met appartementen, restaurant en sportvoorzieningen, gericht op expats > Herontwikkeling door The Student Hotel

5 Hogeschool Rotterdam

"De trigger voor transformatie van een gebouw komt altijd vanuit de omgeving"



Bouw jaren '90 > Oorspronkelijke functie hoofdkantoor Eneco > Transformatie vestiging opleidingen gezondheidszorg en stafdiensten Hogeschool Rotterdam > Herontwikkeling door Colliers International

Colofon

Gemeente Rotterdam Gábor Everraert
Stadsregio Rotterdam Cees Stoppenburg
SmartCityStudio Rogier van den Berg
Vormgeving Front-taal
Fotografie Tom Pilzecker
Datum November 2014

www.rotterdam.nl/transformatiekantoren
www.smartcitystudio.com
www.stadsregio.nl/kantoorontwikkeling



T K

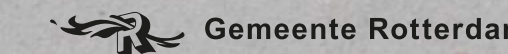
R

*transformatie
kantoren
rotterdam*

www.rotterdam.nl/transformatiekantoren

www.smartcitystudio.com

www.stadsregio.nl/kantoorontwikkeling





Transformatie leegstaande gebouwen in Rotterdam

Rogier van den Berg

“Wat is er nodig voor de succesvolle herontwikkeling van leegstaande gebouwen in de stad?” Dat is de vraag die ten grondslag ligt aan deze studie. Uit een vijftal uitvoerige gesprekken met marktpartijen die betrokken waren bij succesvolle herontwikkeling van leegstaande gebouwen in Rotterdam heeft SmartCityStudio samen met Bureau Binnenstad van de gemeente Rotterdam 'lessen uit de praktijk' samengevat. Naast deze 'lessen uit de praktijk' die leerzaam zijn voor iedereen die zich bezighoudt met herbestemming en transformatie in de stad, weerspiegelen de gesprekken ook een nieuwe verhouding tussen marktpartijen en de overheid. Zowel ervaringen uit het verleden als kansen voor de toekomst komen aan de orde.

DE IMPACT VAN HERBESTEMMING EN TRANSFORMATIE OP DE STAD
 Leegstaand vastgoed van private partijen is 'an sich' geen overheidsverantwoordelijkheid. Veel leegstaande gebouwen doen de stad echter geen goed. Met veel leegstaande gebouwen in het centrum van de stad verdwijnt de levendigheid en wordt het gevoel van onveiligheid vergroot. Het heeft ook een economische impact op alle diensten die in het centrum zijn gevestigd. Minder huurders, of het nu kantoren, scholen of bewoners zijn, betekent simpelweg minder vraag naar dienstverlening in de stad. Er kan een vicieuze cirkel ontstaan waarmee een binnenstad steeds onaantrekkelijker wordt als vestigingsplaats voor bewoners en bedrijven en als bestemming voor bezoekers. Dit raakt wel degelijk het hart van de lokale overheid en dus is visie op leegstaand vastgoed in de stad essentieel.

EEN ROTTERDAMSE WERKWIJZE

In Rotterdam is er geen 'top-down'-visie door de overheid ontwikkeld, maar lijkt er eerder een werkwijze voor de herontwikkeling van gebouwen te zijn ontstaan. Van onderaf hebben marktpartijen nieuwe kansen gezien voor de herontwikkeling van leegstaand vastgoed. De overheid heeft deze initiatieven gefaciliteerd. In de laatste twee jaar is meer dan 200.000 m² leegstaand vastgoed, veelal leegstaande

kantoorgebouwen, herontwikkeld tot: scholen, medische voorzieningen, studentenwoningen, hotels en bedrijfsverzamelgebouwen. Hoe die wisselwerking tussen initiërende marktpartijen en een faciliterende overheid eruit ziet bij de herontwikkeling van leegstaand vastgoed laten vijf voorbeeldprojecten zien. In de gesprekken met de marktpartijen werd ook duidelijk hoe deze verhouding in de toekomst verder kan worden doorontwikkeld.

Overzicht prominentste transformaties van de laatste 2 jaar

Straat	Initiatiefnemer	m ²	Functie
Rochussenstraat 198-210	Hogeschool Rotterdam	24.000	School
Walenburgerweg 130	Wolfert College	9.500	School
Marconistraat 16	Rotterdam Science Tower	10.000	Medisch
Oostzeedijk 182-220	Student Hotel	9.300	Studentenhuisvesting
Willem Ruyslaan 225	Student Hotel 2	8.400	Studentenhuisvesting
Weena 119-173	Holiday Inn Express	6.500	Hotel
Wijnhaven 99-101	Hogeschool Rotterdam	3.500	School
Calandstraat 5-7	Accresco	3.100	Wonen
Westblaak 65	U-Vastgoed	3.000	Hotel
Botersloot 23	Luzac College	3.000	School
Hoofdweg 488	Thorbecke	3.000	School
Marten Meesweg 50	Zadkine	2.500	School
Boomgaardstraat 249	Oude Binnenweg CV	1.500	Wonen
Westzeedijk 98	Classic Apartments	1.500	Wonen

De Top Tien 'Lessons Learned' en de vijf succesverhalen zijn het resultaat van gesprekken door Rogier van den Berg en Gábor Everraert met:

- 1 FORTRESS**
Rotterdam Science Tower
- 2 JEAN PAUL VAN WIJK**
Bestran Vastgoed bv/Classic Apartments Caland Estate
- 3 MICHON VAN DER SALM**
Basement Project Development Katshoek
- 4 FELIX HILLEN**
City Living The Student Hotel
- 5 BREGJE NAGTZAAM**
Colliers International Hogeschool Rotterdam

'Lessons Learned' TOP 10

- 1 Eerst de plek, dan het pand
- 2 Transformatie in stedelijk gebied blijft op lange termijn aantrekkelijk
- 3 Bundeling van publieke en private partijen is essentieel voor het aantrekken van huurders en investeerders
- 4 Transformatie van bestaand vastgoed vraagt om een lange termijn visie en betrokkenheid van private partijen
- 5 Denk in doelgroep en imago van de plek en het pand
- 6 Ondernemers moeten het voortouw nemen in het ontwikkelen van een stadsvisie met focusgebieden
- 7 Maak flexibele bestemmingsplannen
- 8 Ontwikkel een faciliterende overheid met korte procedures en specifieke kennis op het gebied van transformatie
- 9 Start op tijd met transformatie
- 10 Ontwikkel nieuwe vastgoedprincipes

Bekijk het volledige verslag en uitdieping van de vijf succesverhalen op de websites. Deze staan op de achterkant van dit boekje.



Bouw jaren '60 > **Huidige functie** Onderzoekslaboratoria en Hogeschool Rotterdam > **Transformatie** vestiging innovatieve bedrijven > **Herontwikkeling** door Fortress



Bouw jaren '70 > **Oorspronkelijke functie** kantoorgebouw > **Transformatie** luxueus appartementengebouw in het topsegment van de huurdersmarkt > **Herontwikkeling** door Bestran Vastgoed bv

1 Rotterdam Science Tower

“De transformatie van een gebouw slaagt alleen als je met alle partijen iets doet om er wat van te maken”

2 Caland Estate

“Genomineerd voor de Rotterdamse architectuurprijs 2013”